



Nr. 180443 /12.05.2025

ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 12.05.2025, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru obiectivul **"Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere"**, la adresa din Municipiul Brăila, str. Iurie Darie nr. 2, str. Stela Popescu nr.1, Nr. Cad. 91191 și Nr. Cad 91192, inițiat de societatea **Donecam S.R.L.**

Documentația poate fi consultată pe pagina de internet a instituției, la adresa www.primariabr.ro secțiunea Transparență decizională – Consultare online.

Propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus procedurii de transparență decizională se pot depune în scris pe adresa de e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro până la data de 02.06.2025.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru obiectivul **"Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere"**, la adresa din Municipiul Brăila, str. Iurie Darie nr. 2, str. Stela Popescu nr.1, Nr. Cad. 91191 și Nr. Cad 91192, inițiat de societatea **Donecam S.R.L.**

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care se poate dezbate public proiectul de hotărâre, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 26.05.2025.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon 0239.607.463, e-mail: eugen.kerestely@pmbr.ro, persoană de contact: Eugen Kerestely.

ROMÂNIA
PRIMAR,
PRIMAR
VIORIEL – MARIAN DRAGOMIR

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* pentru obiectivul "*Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere*", la adresa din Municipiul Brăila, str. Iurie Darie nr. 2, str. Stela Popescu nr.1, Nr. Cad. 91191 și Nr. Cad 91192, inițiat de societatea *Donecam S.R.L.*

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea societății Donecam S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 28654/05.02.2025, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2026;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului întocmite de către Instituția Arhitect Șef, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

În baza prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin.(3) lit. e), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul "*Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere*", la adresa din Municipiul Brăila, str. Iurie Darie nr. 2, str. Stela Popescu nr.1, Nr. Cad. 91191 și Nr. Cad 91192, inițiat de societatea *Donecam S.R.L.*, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila.

Art.3 Prezenta documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv societatea Donecam S.R.L., în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Instituția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

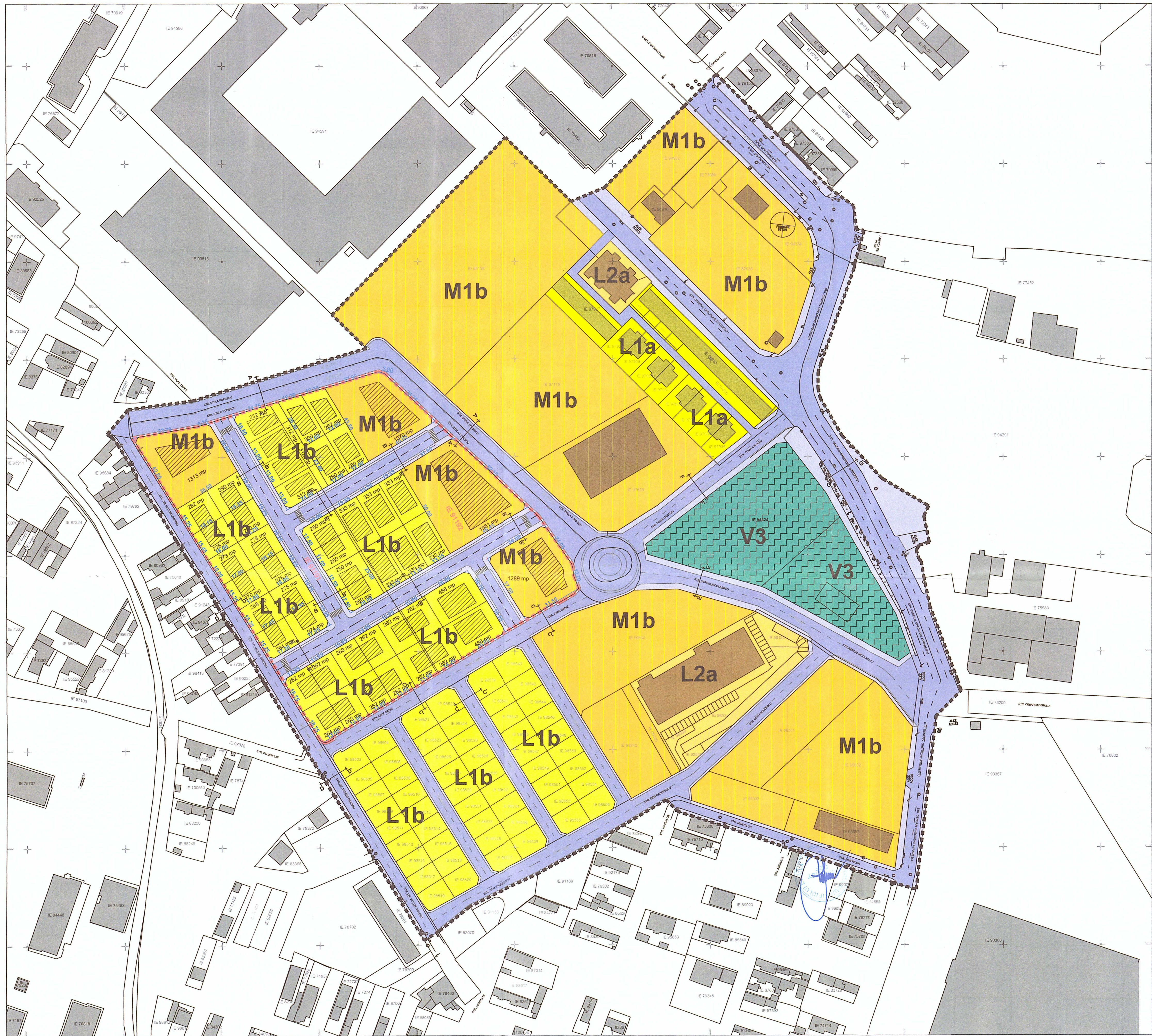
PRIMAR,
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN





	Camin geiger		Stalp electric beton
	Cota punct		Stalp electric metalic
	Identificator electronic		Hidrant
	Camin vizitare		Indicator
	CV canalizare		Pom
	CV gaze		Spatiu verde
	Panou electric		

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

U2.1

LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT		LIMITA ZONEI DE STUDIU PROPUSE
	LOCUINTE MIXTE CU ACCESESIBILITATE MEDIE SI REPREZENTATIVITATE LOCALA IN INTERIORUL INSULELOR URBANE		LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT / PARCELAR DESTRUCTURAT
	LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE		LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PARCELAR ORDONAT INAFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE
	CLADIRI EXISTENTE		EDIFICABIL PROPUȘ
	SPATII VERZI PUBLICE AMENAJATE PENTRU SPORT SI AGREMENT (TERENURI DE SPORT, CONSTRUCTII SI INSTALATI PENTRU AGREMENT, BAZINE DE INOT, PISCINE, AMENAJARI PENTRU PESCUIT SPORTIV, BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII, POLI DE AGREMENT, COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE)		
	SPATII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULATI CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULATIE		

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT

Stereon - 23 563 m²		
CRT.	EXISTENT	PROPUȘ
Sc	0.00 m²	0.00 m²
Sd	0.00 m²	0.00 m²
P.O.T.	0.00 m²	0.00 m²
C.U.T.	0.00	0.00

REGIM DE INALTIME MAXIM

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT					
CRT.	L1b	L1a	L2a	M1b	V3
Hmax	P+2E	P+2E	P+4E	P+5E	Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15m, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracții/agrement.

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ

L1b	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN SLAB CONSTITUIT / PARCELAR DESTRUCTURAT	M1b	FUNCTIUNI MIXTE CU ACCESESIBILITATE MEDIE SI REPREZENTATIVITATE LOCALA IN INTERIORUL INSULELOR URBANE
P.O.T. max	60% (insulă), 45% (cuplat), 40% (izolat)	P.O.T. max	60.69%
C.U.T. max	2.00 (insulă), 1.40 (cuplat), 1.30 (izolat)	C.U.T. max	2.50
L2a	LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE	L1a	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME (P+2 ETAJE) SITUATE IN TESUT URBAN CONSTITUIT PARCELAR ORDONAT INAFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE
P.O.T. max	35%	P.O.T. max	60% (insulă), 45% (cuplat), 40% (izolat)
C.U.T. max	1.50	C.U.T. max	2.00 (insulă), 1.40 (cuplat), 1.30 (izolat)
V3	SPATII VERZI PUBLICE AMENAJATE PENTRU SPORT SI AGREMENT (TERENURI DE SPORT, CONSTRUCTII SI INSTALATI PENTRU AGREMENT, BAZINE DE INOT, PISCINE, AMENAJARI PENTRU PESCUIT SPORTIV, BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTII, POLI DE AGREMENT, COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE)		
P.O.T. max	30.00%		
C.U.T. max	0.50		

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	nr	%	nr	%
	-	-	21 941 m²	15.30 %
	6 825	6.00 %	-	-
	-	-	3 929 m²	3.45 %
	-	-	4 295 m²	3.80 %
	-	-	41 673 m²	30.70 %
	90 804	80.00 %	-	-
	-	-	6 303 m²	5.55 %
	15 895	14.00 %	35 383 m²	31.20 %
	23 563 m²	20.76 %	23 563 m²	20.76 %
	113 524 m²	100%	113 524 m²	100%

BEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIRDURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE

SEMANTURA

SCARA

1:1000

PROIECTAT

URB. MIHAELA PASCU

DESEINAT

URB. VLAD OLTEANU

DATA

MARTIE 2025

TITLU PLANSĂ

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

NR. PL.

U2.1

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

NR. PR.

4/2025

FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

U2.1

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFEREN P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CNSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2, STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NRC. 91191, 91192 au stat în principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;

- Constituția României;
- Noul Cod Civil, republicat în Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – "LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE", are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului studiat.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal, conform cu specificațiile din planșa U2.1 – "Reglementări urbanistice - zonificare", acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Brăila, conform documentației aprobate P.U.G. a mun. Braila aparține U.T.R. 7, categoria de folosință "curți-construcții" și se desfășoară pe o suprafață de 113 524 mp.

R.L.U. SE APLICA:

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile, care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor.

De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural, ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor P.U.Z.-ului în acele zone, pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentație, ce a generat P.U.Z., are ca obiectiv lotizarea a doua terenuri și organizarea acestora în 48 de loturi, în vederea construirii de locuințe, servicii, birouri și depozitare. Terenul este situat în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2 și STR. STELA POPESCU, NR. 1 NRC. 91191 și NRC. 91192.

Terenul în suprafață de 23 563 mp, ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarului S.C. DONECAM S.R.L., aflându-se în intravilanul Mun. Brăila, având categoria de folosință „curți – construcții”

Suprafața propusă de studiu este de 113 524 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 05 din 2024.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Schimbarea funcțională din **Lmu** (Subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban) și **I** (Subzona unităților industriale) în **M1b** (Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane), **L1b** (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat) și respectiv **V3** (Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive);
- Lotizarea terenurilor în vederea construirii de locuințe, servicii și depozitare;
- Împrejmuirea și organizarea șantierului;
- Realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- Creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 cu completările și modificările ulterioare privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{\text{max}}=0,30g$ cu IMR=225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c= 1,0$ secunde.
- 5.2. Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:
 - stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
 - stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.
- 5.3. În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.
- 5.4. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

6. REGULI PRIVIND AMPLASARE, RETRAGERILE MINIME ȘI VALORILE MAXIME P.O.T. /C.U.T.

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau fata de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale.
- 6.3. În cazul construcțiilor de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23
„Amplasarea fata de aliniament”.
- 6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, după cum urmează:
 - 6.6.1. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - 6.6.2. Retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac excepție de la prevederile alin. (6.7) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELEI

- 6.10. Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. – conform Codului Civil

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO și PIETONALE

- 7.1. Pentru fiecare parcelă, unde se vor propune construcții noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.

ACCESE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme, astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051–2012 – revizuire, NP

051/2000. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre stradă cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESE AUTO

7.3. Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maxima de 18%.

PARCAJE

7.4. Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților.

7.5. Ieșirile din garaje și parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice.

7.6. Se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art. 33 și anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525 / 27.06.1996 republicata iar numărul acestora se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;

8.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare – secțiunea 4 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor – art. 30, 31, 32.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:

- 10.4. Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac în zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
- 10.5. Spațiile verzi și plantate vor fi dimensionate conform art. 34 și anexei nr. 6 din Regulamentului general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicată cu modificările și completările ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. ZONE FUNCȚIONALE / UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ / SUBZONE TERITORIALE

Zonele funcționale propuse pe amplasament sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI din prezenta documentație;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone funcționale:

1.1. ZONA REZIDENTIALĂ – „L”

- **Subzona - L1b** – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat;
- **Subzona - L1a** – Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2E) situate în țesut urban constituit/ parcelar ordonat înafara zonei istorice protejate;
- **Subzona - L2a** – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale

1.2. ZONA SPAȚIILOR VERZI „V”

- **Subzona - V3** – Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive);

1.3. ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE „M”

- **Subzona - M1b** – Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane;

1.4. ZONA TRANSPORTURILOR – „T”

- **Subzona - T1a** – Spații aferente transporturilor rutiere – circulații carosabile efective, noduri de circulație.

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este datorat, în primul rând tipologiei parcelarului, și mai ales, evoluției acestuia care a imprimat cartierelor orașului o anumită personalitate.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor reglementări de natură a-i păstra caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona de studiu este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- **Subzona - L1b** – Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2E etaje) situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat;
- **Subzona - L1a** – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban constituit/ parcelar ordonat înafara zonei istorice protejate;
- **Subzona - L2a** – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1b, L1a** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane/supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1b, L1a** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

1) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

(2) Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;

- să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

(3) Funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii cu suprafața desfășurată peste 250,0 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului;

(4) În L1b - realizarea locuințelor noi în aceste U.T.R-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 5000,00 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare — acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1b**, **L1a** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Adâncimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu lățimea acesteia
- Dimensiuni minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minima L1b		Dimensiune minima L1a	
	S. mp.	Front mp.	Front	m.
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	10	200	12
Izolat	250	12	250	12

* Tote dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +/- 10%.

- după aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărâre a C.L.M operațiuni notariale de dezmembrare, care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism, devin neconstruibile.
- în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,00 metri și/sau o suprafață a parcelei mai mică de 150 mp, se va solicita P. U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul fronturilor preexistente clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica străzii respective.
- La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I și a II -a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a -III-a.
- Se stabilesc următoarele **retrageri minime obligatorii** pentru construcțiile în subzona **L1b, L1a**:

Retragerea minima fata de aliniament pentru construcții noi	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	Înșiruit	Cuplat	izolat
	3,0m*	4,0m - la străzi de categoria III, IV 5,0m – la străzi de categoria I,II*		4,0m*	5,0m*	

- Se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar ca astfel se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- Banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15,0 m** de la alinierea clădirilor.
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- (1) În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15 m se acceptă construirea pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- (2) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **2,20 m**. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 m față de limitele posterioare ale parcelei.

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
Retrageri fata de limitele laterale	-	H/2 sau min. 3,0m*		-	H/2 sau min. 3,0m*	
Retragere fata de limita posterioara	Min. 3,0m	Min. 5,0m	Min. 5,0m	Min. 3,0m	Min. 5,0m	Min. 5,0m

- ***Pentru parcelele existente, retragerile față de limitele laterale, posterioare, vederea directă și indirectă, vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.***

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de **5,00 m**.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. **3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim **2,5 metri**.

- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**
- *Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*
- *După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea CLM nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z., precum și operațiuni notariale care au ca rezultat schimbarea funcțională ale acestora.*

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L1a			L1b		
	Înșiruit	Cuplat	izolat	Înșiruit	Cuplat	izolat
Înălțimea maxima la cornișă (sau atic)	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)			P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)		
Înălțimea maxima la coama (sau aticul ultimului nivel)	10,0m			10,0m		
	12,0m			12,0m		

- (1) **M** se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim **60%** din aria construită (**M**);
- (2) **R** se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) **D** se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (**H** îngropat = înșiruit.0,9m);
- (4) Se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (5) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);
- (6) Înșiruit cadrul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe;
- în vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru suprafețele expuse soarelui.

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (4) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- (5) În **L1b** – se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

- b) parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim **3000mp**, front minim la stradă de 25,0m și cu acces la un drum public modernizat;
- c) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (6) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;*
- (b) nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. **60%** din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POTmax	L1a			L1b		
	Înșiruit	Cuplat	Izolat	Înșiruit	Cuplat	izolat
	60%	45%	40%	60%	45%	40%

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUTmax	L1a			L1b		
	Înșiruit	Cuplat	Izolat	Înșiruit	Cuplat	izolat
	2.0	1.4	1.3	2.0	1.4	1.3

V. PRESCRIPTII PENTRU ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE – L 2

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor reglementări de natură a-i păstra caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona de studiu este constituita din următoarele unități teritoriale de referință :

- **L2a** - Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale.

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L2a** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective și semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu
- echipare edilitară aferentă;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice comune subterane / supraterrane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice
-

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L2a** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- 1) Se admite funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultura, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții:
 - a) suprafața acestora sa nu depășească 250 mp ADC;
 - b) sa nu genereze transporturi grele;
 - c) sa nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - d) sa asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - e) sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - f) sa nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - g) activitatea sa se desfășoare numai in interiorul clădirii;
 - h) sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si producție;
- 2) Funcțiunile comerciale si serviciile complementare locuirii care îndeplinesc condițiile descrise mai sus se pot admite cu condiția elaborării si aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării in cadrul ansamblului.
- 3) In cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
 - Dispensarele de la parterul blocurilor sa aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - Creșele si grădinițele sa aibă un acces separat de cel al locatarilor si sa dispună in utilizare exclusiva de o suprafața minima de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
 - Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare, etc.;
- 3.1) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc.;
- 3.2) Schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai daca accesul se face dintr-o strada principala si sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activității.
- 4) Lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scara comuna;
- 5) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L2a** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;
- Realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- Depozitarea en-gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselecție
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități productive de mare capacitate
- Stații de betoane
- Autobaze
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini
- Spălătorii chimice
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- (2) Pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcelarului aferent locuințelor colective de acest tip.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În zonele constituite – clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica străzii respective
- (2) În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau ansamblului.
- (3) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor (H) și distanța dintre aliniamente (D);

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- (1) Pentru noile ansambluri de locuințe colective – se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip PUZ, cu următoarele recomandări:
 - o Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,0 metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealaltă limita laterala cu o distanta cel puțin egala cu jumătatea din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată in punctul cel mai înalt fata de teren.
 - Clădirile care se înscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fațada in condițiile de aliniere ale străzii laterale
 - Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel puțin egala cu înălțimea clădirii.
- (2) In cazul loturilor cu adâncime mai mica de 15 m se accepta construirea clădirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respecta înălțimea si lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.
- (3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m fata de limitele posterioare ale parcelei.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- (1) In zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării in vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente intre clădiri si caracterul acestora.
- (2) Pentru ansamblurile noi de locuințe colective – conform P.U.Z. cu următoarele recomandări:
- a. Distanța minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișă a clădirii cele mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0 m.
 - b. Intre fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$); distanța se poate reduce la jumătate ($D=H/2$) in cazul in care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor si ale casei scării.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.
- Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic și min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.
- Pentru toate circulațiile si accesele publice existente si propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranța la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferența de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime si 4,20 m înălțime.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L2a	
	existent	propus
Înălțimea maxima la cornișă (sau atic)	P+4E	P+4E

- (1) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- (2) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).
- (3) se admite mansardarea clădirilor existente. În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.
- (4) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe;
- în vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru suprafețele expuse soarelui.

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

(2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

(4) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

(5) În **L1b** – se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim **3000mp**, front minim la stradă de 25,0m și cu acces la un drum public modernizat;

c) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(6) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;*

(b) nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 – SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

(2) Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective privind reorganizarea spațiilor verzi, circulațiilor și a parcajelor, se va face în baza PUD incluzând studiu peisagistic și de iluminat public, cu condiția păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor verzi.

(3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de

comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

(4) În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3 mp teren de fiecare locuitor**;

(5) În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum **2 - 2,2 mp teren/locuitor** (în afară parcurilor publice).

(6) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Locuințele colective vor putea fi împrejmuite doar pe limitele parcelei care se învecinează cu proprietăți particulare
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 metri**.
- În cazul în care locuințele colective au în incinta lor și spații comerciale sau servicii, se va admite împrejmuirea către strada numai cu gard viu.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

	L2a
P.O.T.max.	30%

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

	L2a
C.U.T.max.	1,5

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona V3 se refera la totalitatea spațiilor verzi publice sau private, existente și propuse, în suprafața intravilanului mun. Brăila, care se caracterizează prin faptul ca sunt destinate și cuprind cu precădere amenajări specifice practicării sportului și agrementului. Diferențierea acestei subzone se face în special în baza criteriului legat de accesibilitate - dat fiind că această subzonă poate presupune un acces public restricționat, condiționat de programul activităților sportive, sau de agrement și de gestiunea acestora.

Prin regulament se urmărește întărirea profilului de sport și agrement, încurajarea performanței sportive și asigurarea condițiilor urbanistice pentru perfecționarea și dezvoltarea acestor activități în acord cu normele specifice.

Subzona V3 poate cuprinde:

- sport: complexe și baze sportive, teren de sport, stadion, patinoar, săli gimnastică, construcții și instalații pentru sport în aer liber și în spații semi-acoperite, spații anexe de cercetare și gestiune (birouri), spații anexe tehnice, spații de cazare pentru sportivi, antrenori și invitați.
- agrement: baza de agrement (complex cu spații acoperite și descoperite), parc de distracții, parc tematic de agrement public

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona de studiu este constituita din următoarele unități teritoriale de referință :

- **V3** – Spatii verzi publice amenajate pentru sport si agrement (terenuri de sport, construcții si instalații pentru agrement, baze de agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe si baze sportive);

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **V3**, sunt admise următoarele utilizări:

- Spatii verzi cu vegetație înalta, medie sau joasă;
- Amenajări pentru odihnă, promenadă, joc pentru copii (spații echipate și dimensionate pe vârste);
- Construcții și amenajări pentru sport, inclusiv de performanță – complexe și baze sportive, teren de sport, balon de fotbal, stadion, patinoar, săli gimnastică, construcții și instalații pentru sport în aer liber și în spații semi-acoperite;

- baze de agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, parcuri de distracții, poli de agrement;
- Circulații pietonale și velo;
- Circulații pietonale ocazional – carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise;
- Construcții și amenajări de alimentație publică de mici dimensiuni ($S_d < 250 \text{ mp}$);
- Construcții și amenajări pentru agrement public;
- Construcții anexe de cercetare și gestiune (birouri);
- Construcții anexe tehnice ale spațiilor destinate sportului, administrare și întreținere;
- Construcții cu spații de cazare pentru sportivi, antrenori și invitați;
- Mobilier urban;
- Grupuri sanitare publice;
- Spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **V3**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- În complexele sportive existente, se admit noi clădiri pentru sport și agrement, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 30% din suprafața totală a parcului;
- Toate construcțiile existente și propuse în cadrul acestor subzone nu vor conduce la defrișări și afectări ale vegetației existente;
- Grupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa în mod corespunzător, în relație cu accesele principale, fără a afecta vizual amenajările peisagistice.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **V3**, se interzic următoarele utilizări:

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi destinate sportului și agrementului;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente.

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Zonele destinate sportului si agrementului existente si propuse se vor amenaja pe întreaga suprafață a parcelei de care dispun, in baza unui proiect unitar;
- Nu se admit sub-fragmentari sau sub-divizări ale parcelelor destinate acestor activități.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform Codului Civil.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Conform Codului Civil.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Conform Codului Civil.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- In toate spatiile verzi apartinand zonei V, circulatia pietonala este prioritara.
- Se va asigura accesul din circulatiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) a caror latime va fi de min. **3,5m**;
- Se vor asigura, in zonele de acces pietonal principale si secundare, zone amenajate corespunzator pentru asteptare si odihna („zone de regurpare”) Pentru complexe sportive de mari dimensiuni se va asigura un numar suficient de accese si spatii de afluiere, asigurandu-se fluenta in cazul aglomerarii la evenimente
- Se recomanda ca statiile de transport in comun sa fie plasate in proximitatea acceselor principale ale zonelor mai ample de sport si agrement.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare zonelor cu activitati se vor amplasa pe cat posibil in lungul circulatiilor perimetrale, in alvelole special proiectate, tratate cu dale inierbate
- Se vor evita amenajarile de mari suprafete betonate, destinate parcajelor
- Parcajele vor fi verzi cu **min 1 arbore/ 4 locuri parcare** si pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de **1,20 metri inaltime**;

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15 m, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracții/agrement.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform cu proiectului de specialitate;

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice
- Este obligatorie asigurarea echipării edilitare necesare pentru irigarea spațiilor verzi
- Se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV;
- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:
 - o Instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - o W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
 - o Colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor mereorice în bazine decorative pentru a fi utilizare pentru întreținerea spațiilor verzi

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile menționate în proiectul peisagistic al parcului
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice
- Se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale
- Toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore / 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri înălțime**.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență și utilizarea vegetației
- Pentru garduri: înălțime – **2,00 metri înălțime**, din care un soclu opac de **0,60 metri** – din metal (fier forjat sau plasa metalică) sau lemn.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

V3	
P.O.T. max	30 %

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

V3	
C.U.T. max	0.5

VII. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA MIXTA CORESPUNZATOARE UNUI ȚESUT URBAN CONSTITUIT - "M1"

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Tipologia țesutului urban pe care se dezvoltă zona mixtă M1 este determinată de un parcellar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendința de subîmpărțire a loturilor – mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă. În funcție de cele două tipuri spațiale enunțate anterior (linear și enclava), se diferențiază două U.T.R.-uri, care corespund, a) unei zone mixte dezvoltate în lungul unor artere importante sau în jurul unor piețe principale și b) unei zone mixte dezvoltate în profunzimea țesutului urban, în interiorul insulelor urbane, de regulă adiacent unei artere de gard min. III.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona de studiu este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- **M1b** – FUNCȚIUNI MIXTE CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1b**, sunt admise următoarele utilizări:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu caracter intraurban (comerț alimentar și nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600,0 mp
- Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier
- Mall / centru comercial de factură;
- alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- Piață agroalimentară
- Activități manufacturiere și prestări servicii;
- Showroom auto, moto, etc;
- Autoservire, spălătorie auto, stație de combustibili;
- Depozitare mic-gros;
- Turism (agenții de turism, hoteluri, pensiuni etc.);
- Cultură;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini;
- Locuințe unifamiliale și locuințe colective

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M1b**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- Restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în intersecțiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația

existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;

- Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - o Să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
 - o Accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/ secundare și să fie organizat, astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ ocupanți, cu următoarele condiții:
 - o Să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - o Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - o Să implice maximum 5 persoane;
 - o Să aibă acces public limitat (ocazional);
 - o Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M1b**, se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic – instalații de artă, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se considera construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - Adâncimea să fie mai mare decât frontal la stradă;
 - Suprafețele minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiunea minima M1b	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	300,0	12,0
Cuplat	350,0	18,0
Izolot		18,0

- după aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărâre a C.L.M operațiuni notariale de dezmembrare, care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism, devin neconstruibile.
- în cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, în funcție de importanța obiectivului nou propus și de impactul socio-economic propus, construibilitatea acestora a putea fi demonstrată prin P.U.D. / P.U.Z. însoțit de ilustrarea de arhitectura, aprobat în condițiile legii.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de **5,0 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament, care nu va depăși **20 m**.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

	Izolot		Cuplat		Înșiruit	
	DI	Dp	DI	Dp	DI	Dp
M1b	min.3,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	-	min .5,0

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i=H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **6,00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente, care necesită lumină naturală.
- În toate situațiile se va urmări, ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. **3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
- **Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**
- *Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*
- *După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea CLM nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z., precum și operațiuni notariale care au ca rezultat schimbarea funcțională ale acestora.*

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției cf. normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525 /1996.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Hmax global la nivel de U.T.R. Metri (etaje)		Lățimea străzii Între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax Diferențiat (etaje)
M1b	20(P+5)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4
		32,01 – 37,00	P+5

- la străzi de categ. min.III se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45 grade la acesta;
- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45 grade la acesta.
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice;
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.

- alimentarea cu apă și canalizarea:

- o Toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
- o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
- o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
- o o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;

- alimentarea cu energie electrică:

- o toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- o în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală;

- telecomunicații:

- o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
- o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- o cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

- sisteme de încălzire:

- o pentru noile investiții cu ACD > 800 mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiei neconvenționale.

- alimentarea cu gaze naturale:

- o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.

- evacuarea deșeurilor:

- o fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

- toate clădirile noi vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2024 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, respectiv – Art.4: „platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare”;

- nu se recomanda proiectarea si amenajarea de platforme mari, care implica ocuparea unor suprafete de teren cu alte destinatii (spatii verzi etc.) si care pot genera usor disconfort si insalubritate

- Se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător

- **Extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații), se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z.), pe cheltuiala acestuia.**

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri înălțime**;

- În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile, care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcțiune componentă a subzonei M1b	Spațiu plantat - suprafață minimă
Administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/ bolnav
Învățământ	Conf. Normativelor de specialitate
Turism	25% din suprafața parcelei
Locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- spre spațiul public, împrejuririle vor avea înălțimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- Împrejuririle spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea **max. 2,20 m**;
- Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

M1b	
P.O.T. max	60%

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

M1b	
C.U.T. max	2.5

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte necesității eficientizării *tehnice* a deplasărilor prin conformarea și funcționalizarea tuturor amplasamentelor acestor subzone, într-un sistem coerent, și pe de altă parte, este obligat să răspundă cerinței *estetice*, întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier, feroviar și naval.

Întrucât terenul aferent acestei subzone este în cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al municipiului Brăila, caracterul și gradul de organizare al acestei subzone reflectă în cea mai mare măsură eficiența și capacitatea administrației publice.

Întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier, pentru zona celor 5 intrări rutiere în oras (indicate în planșa de Reglementari) se recomandă întocmirea unor documentații de tip PUZ cu precizări asupra modului de realizare a pavimentelor, mobilare, plantare, iluminare, afisaj/advertising. Delimitarea precisă a acestor zone *PUZ- Intrări în oras* se va face de către municipalitate, în urma unui studiu de oportunitate

CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauza de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. Nr. 255/2010 și Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulație, care vor putea fi supuse intervențiilor, în vederea modernizărilor, restructurărilor, sau realizarea de artere noi, menite să decongestioneze traficul.

Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în planșa U1.2 – „Situația existentă”, U2.1 – „Reglementări urbanistice – zonificare”, U2.2 – Plan detaliere, U2.3, U2.4, U2.5, U2.6, U2.7, U2.8, U2.9 – profile stradale.

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona de studiu este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- **T1a** - Subzona spațiilor aferente transporturilor rutiere – circulații carosabile efective, noduri de circulație.

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **T1a** , se admit următoarele funcțiuni:

- Spații pentru circulația rutieră, și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan
- Cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Circulații pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Linii de tramvai;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrări de terasamente;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **T1a** se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **T1a** sunt interzise următoarele:

- în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan (categ.I, II) sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ bună desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente
- se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
 - o modernizarea intersecțiilor;
 - o realizarea pasajelor supra și subterane;
 - o realizarea spațiilor de parcare;
 - o modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;

- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- modernizarea /extinderea zonelor portuare, comerciale sau de agrement existente;
- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și
- decolare) se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

Accese carosabile

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau private de circulație, sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim 3.5 metri pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de întoarcere), pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Pentru funcțiuni, altele decât locuirea, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere);
- Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile;
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice;
- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat, astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri;
- Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții,
- Acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (lărgiri, reprofilări etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publică, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi și unele parcelari mai noi, în care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesese pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare;
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform normelor tehnice.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor tehnice.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Conform normelor tehnice.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Conform normelor tehnice.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

(2) Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor construcții sau a extinderilor se va armoniza cu caracterul zonei/țesutului urban din proximitate și din vecinătate în care se înserează.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantații de aliniament unde va fi posibil.
- Eliminarea arborilor este permisă în cazul în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investițiilor propuse;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00** metri, din care un soclu opac de **0.60** m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

T1a	
P.O.T. max	10 % (inclusiv platforme, circulații, construcții)

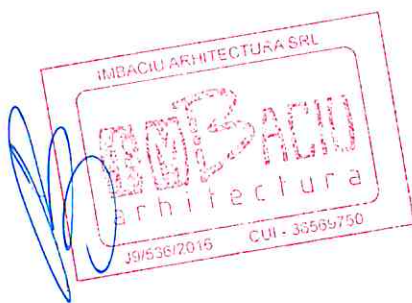
ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

T1a	
C.U.T. max	0,1 (inclusiv platforme, circulații, construcții)

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA

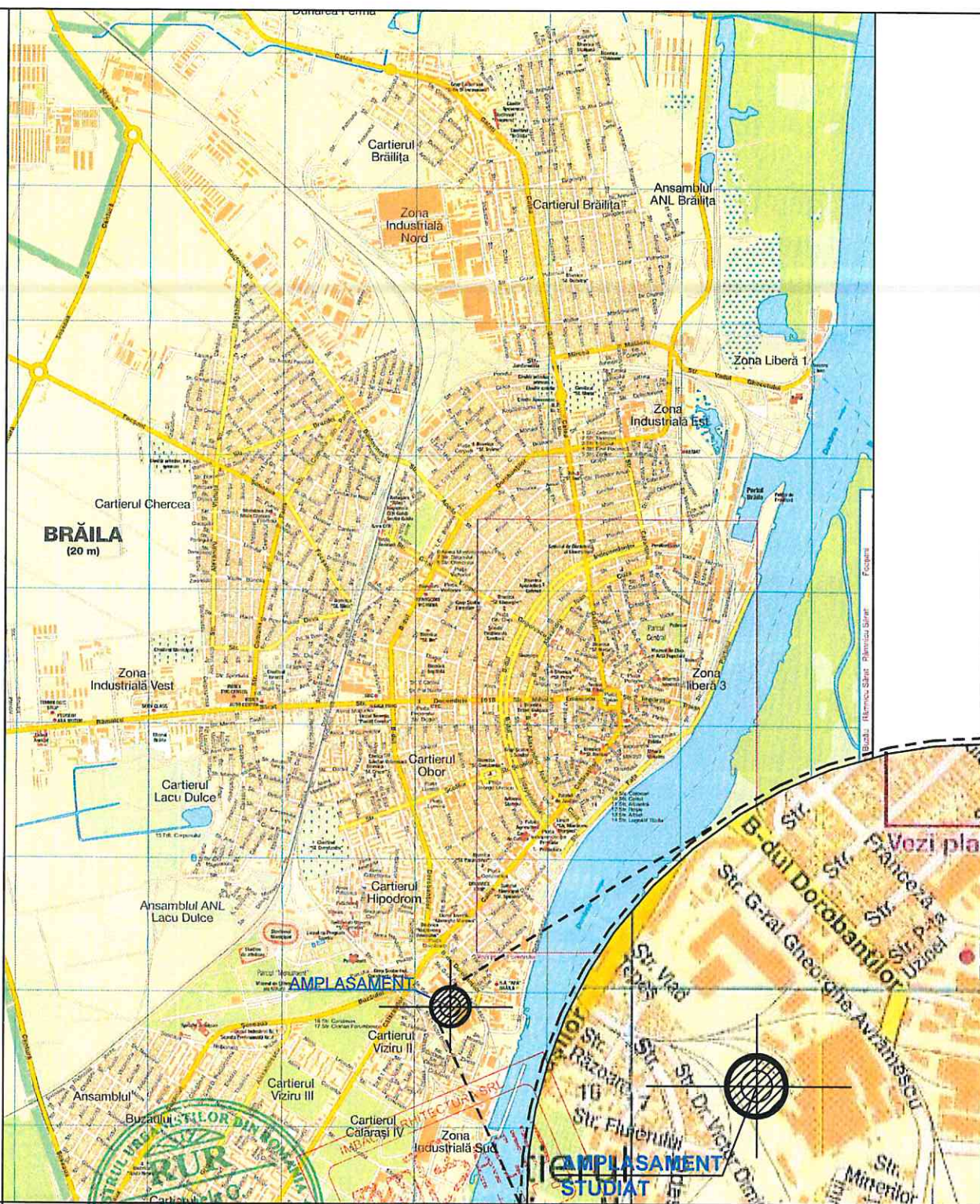


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



AMPLASAMENT

OMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50000 1:25000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MARTIE 2025
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE
DEPOZITARE SI RECREERE

NR. PR.

4 / 2025

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU. NR. 1
- NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.

U0.1

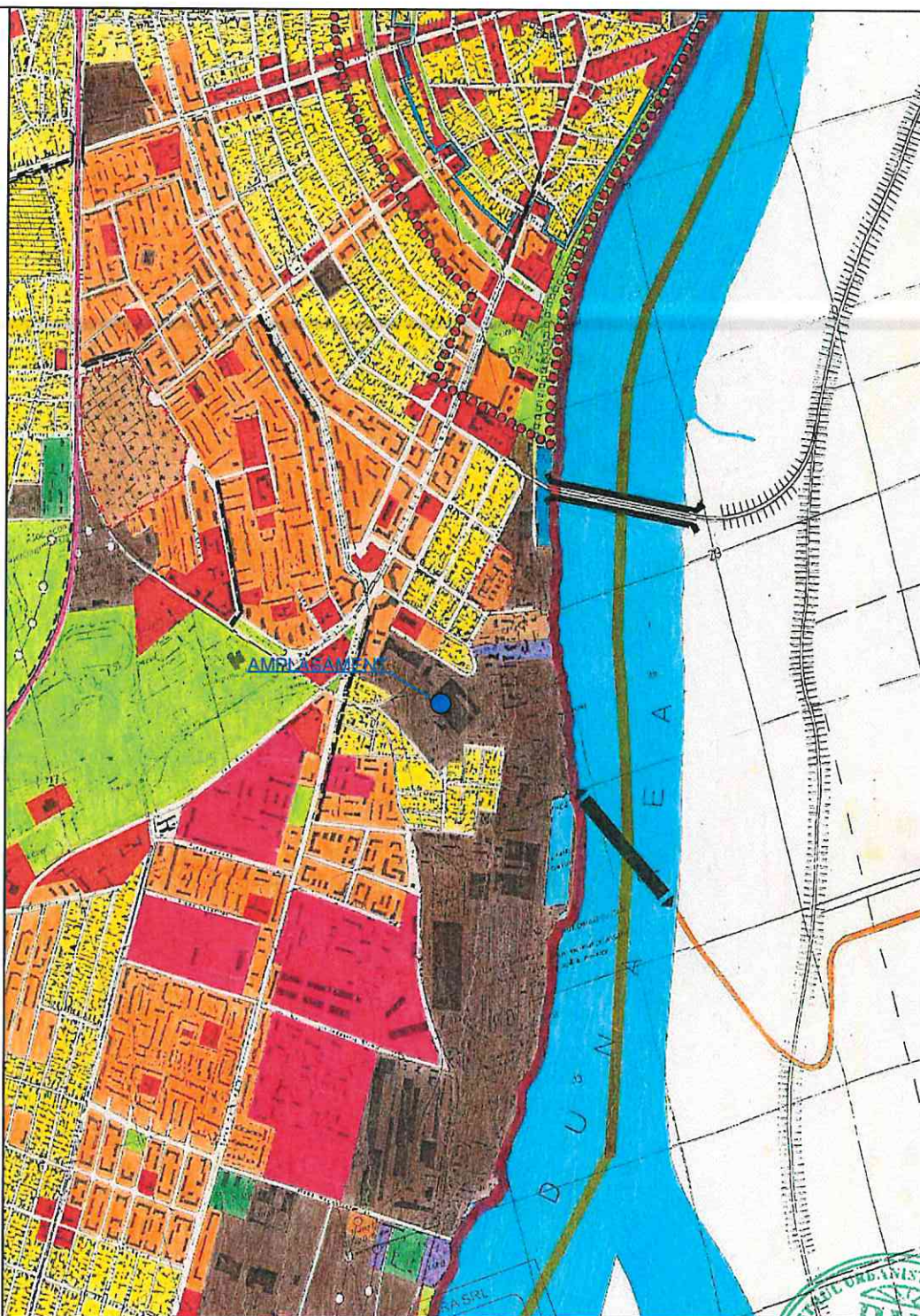
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRAILA

U0.2



AMPLASAMENT

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE
DEPOZITARE SI RECREERE

NR. PR.

4 / 2025

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU. NR. 1
- NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

NR. PL.

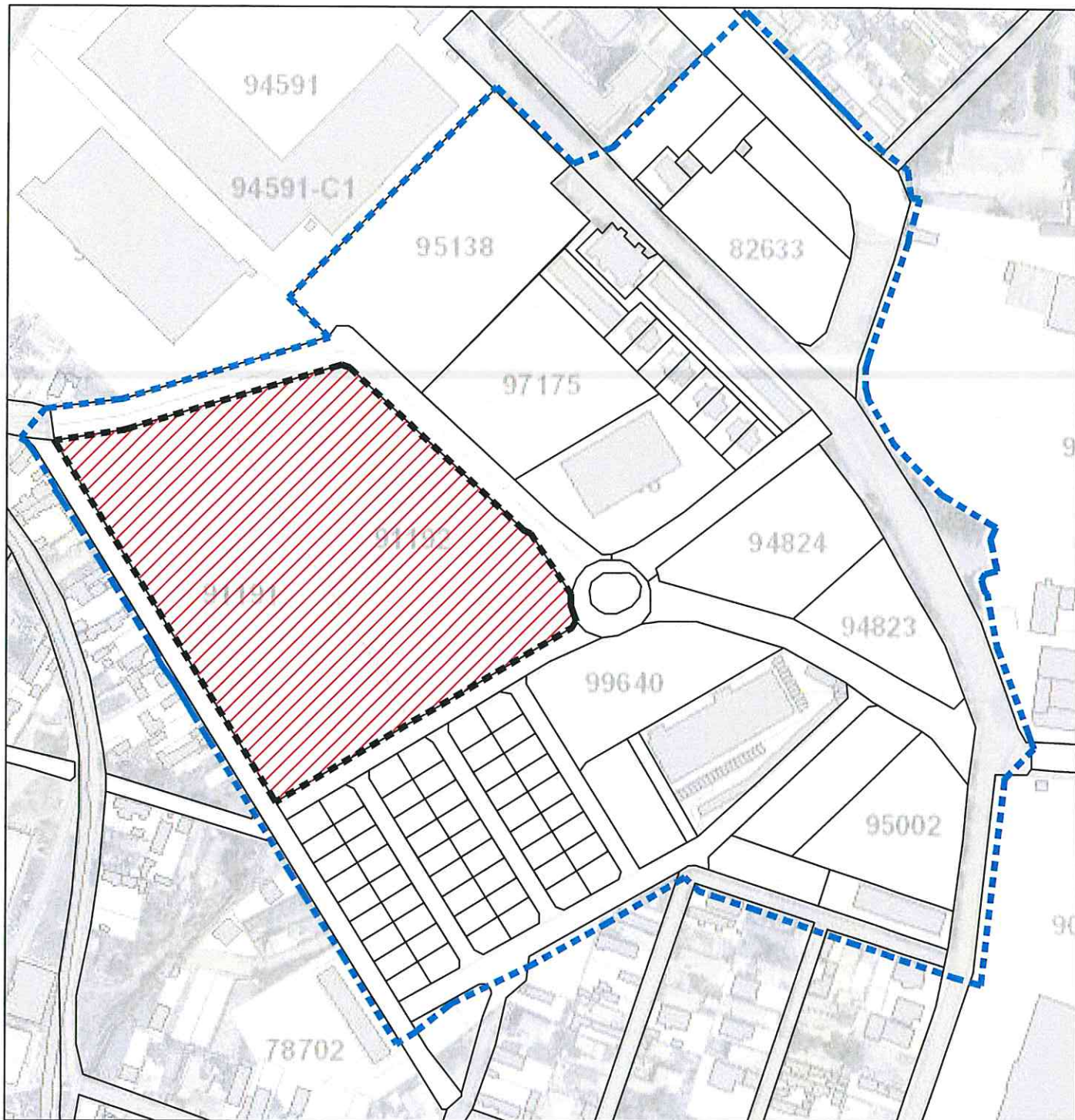
U0.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MARTIE 2025
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION





LEGENDA



LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT - 23 563 m²



LIMITA ZONEI DE STUDIU - 113 524 m²

IMBACIU
arhitectura



BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.



TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE
DEPOZITARE SI RECREERE

NR. PR.

4 / 2025

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1
- NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

NR. PL.

U0.3

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:2500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		MARTIE 2025

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



LIMITA ZONEI DE STUDIU PROPUSE

LIMITA AMPLASAMENTULUI ÎN STUDIAT

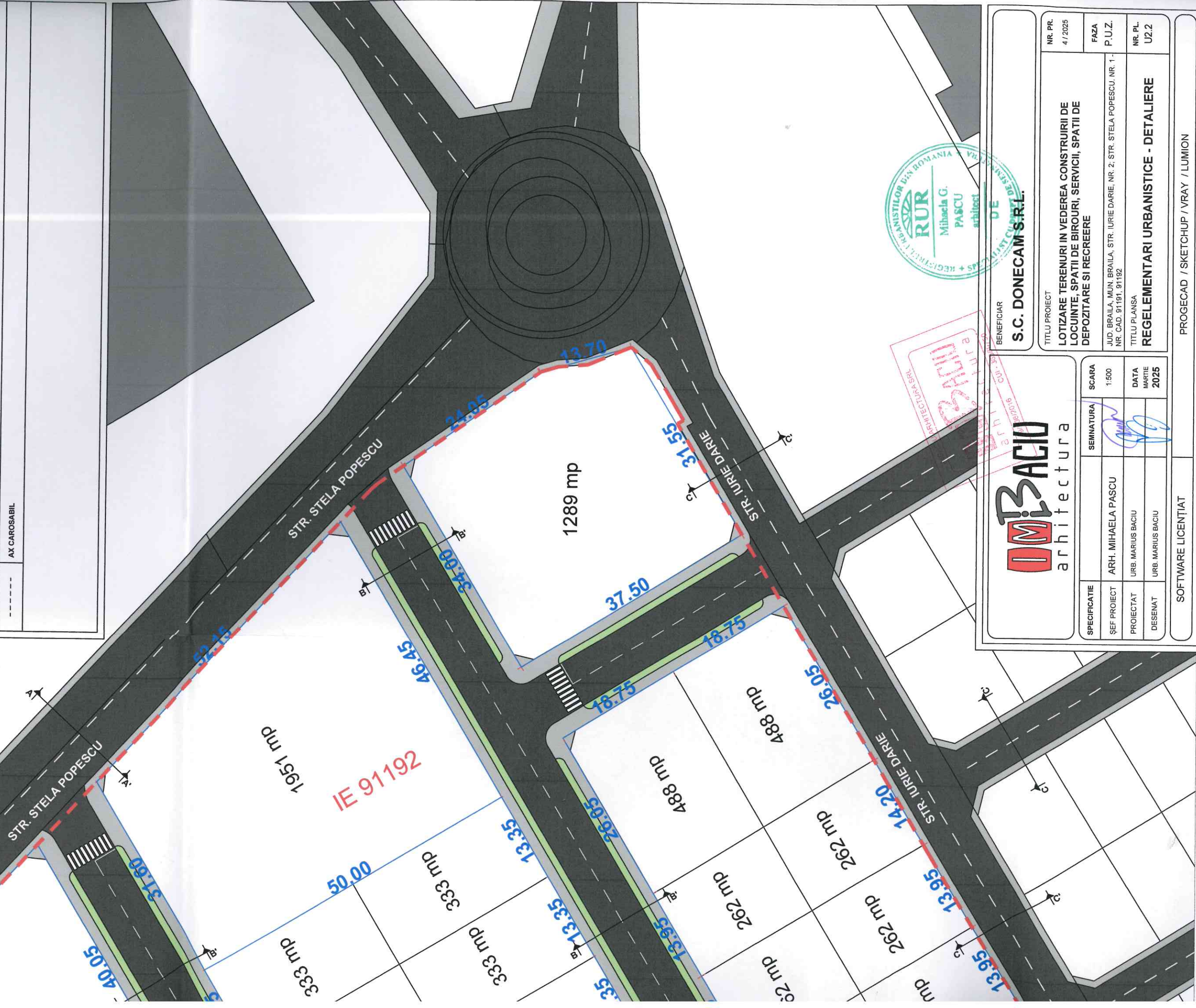
LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

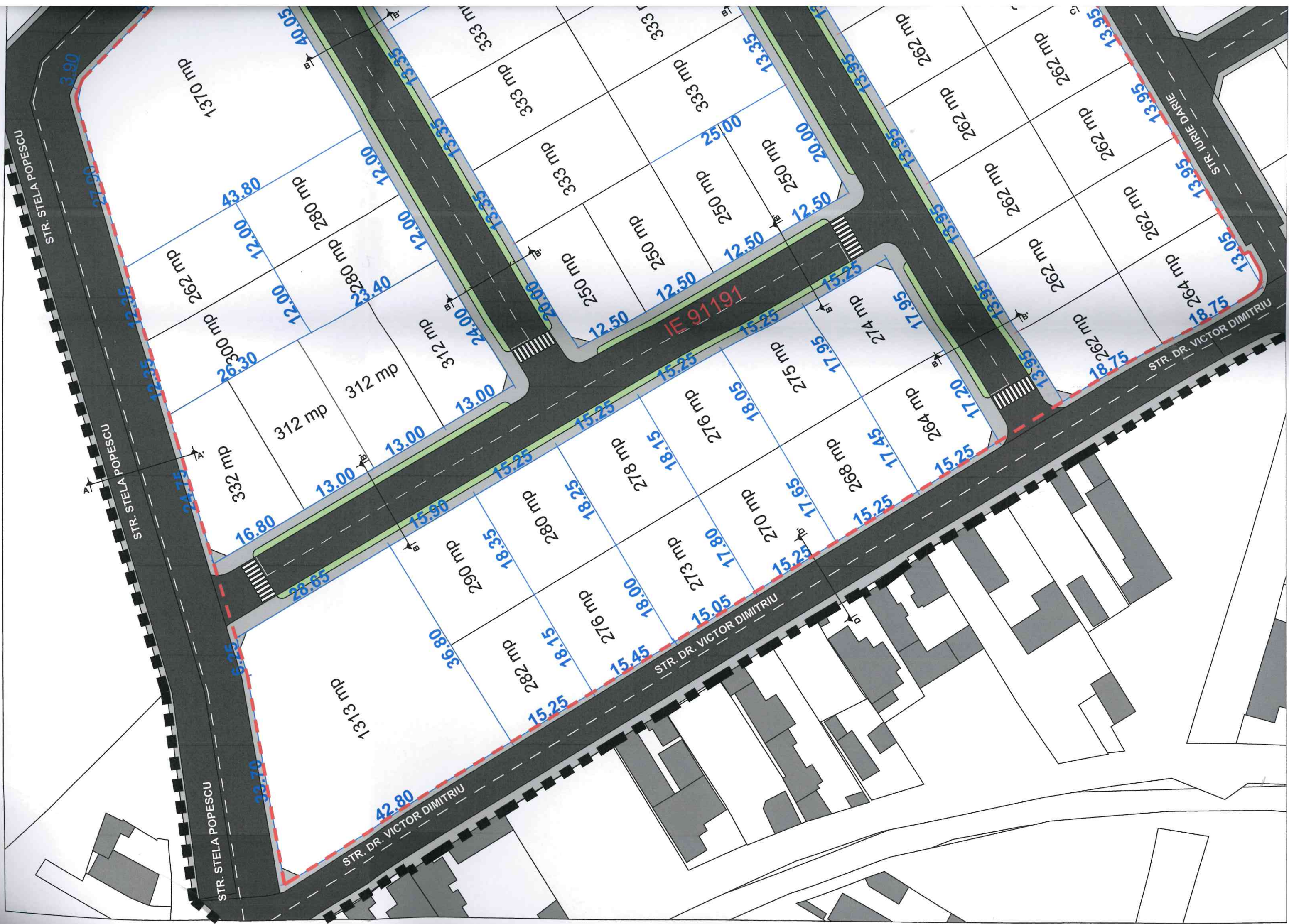
CIRCULATIE CAROSABILĂ

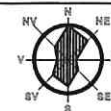
CIRCULAȚIE PIETONALĂ

SPATIU VERDE AMENAJAT

AX CAROSABIL

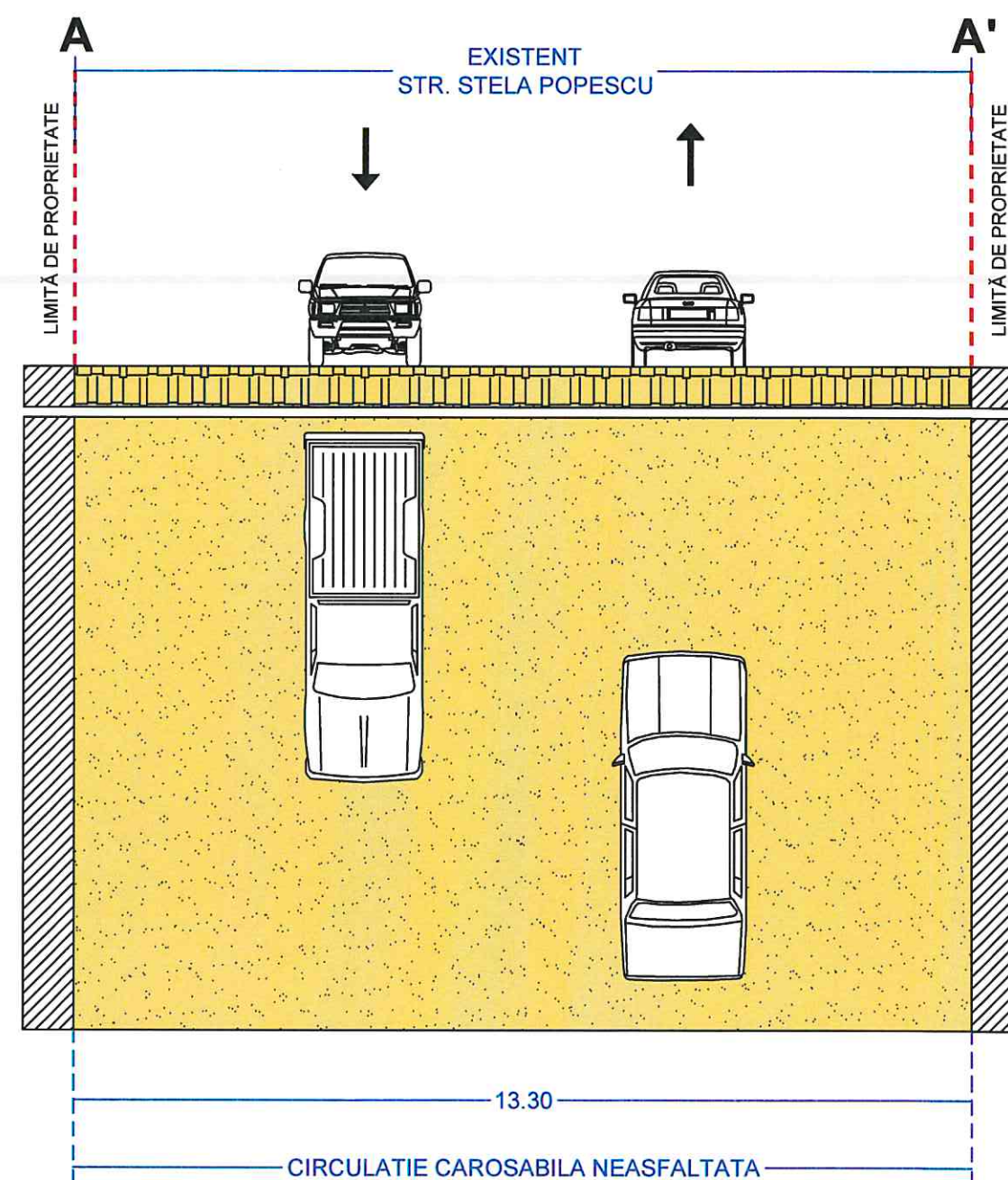
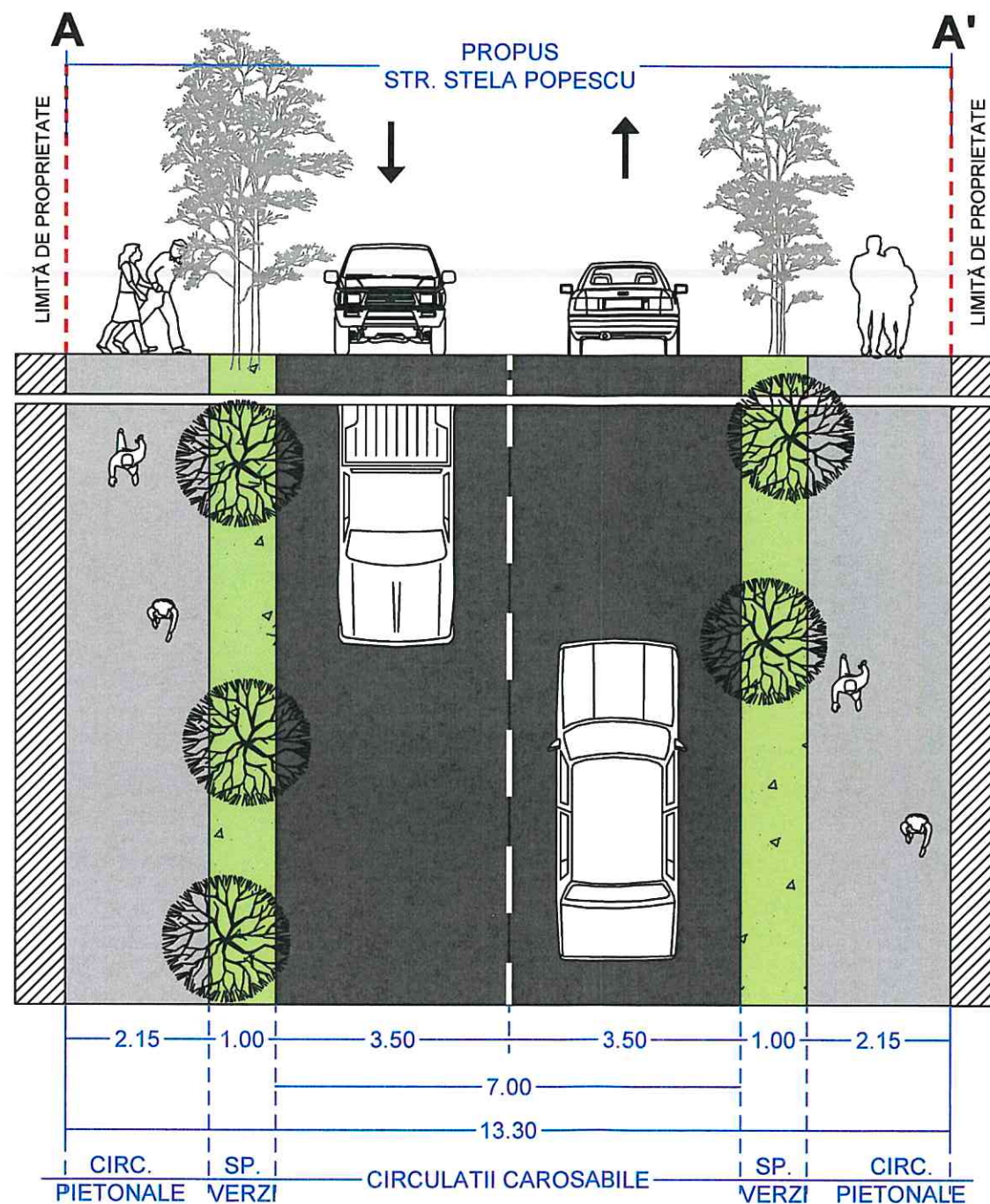






PROFIL STRADAL A-A' EXISTENT SI PROPUS

U2.3



OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

TITLU PROIECT	NR. PR.
LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE	4 / 2025
JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU. NR. 1 - NR. CAD. 91191, 91192	FAZA
TITLU PLANSA	P.U.Z.
PROFIL STRADAL A-A' EXISTENT SI PROPUS	NR. PL.
	U2.3

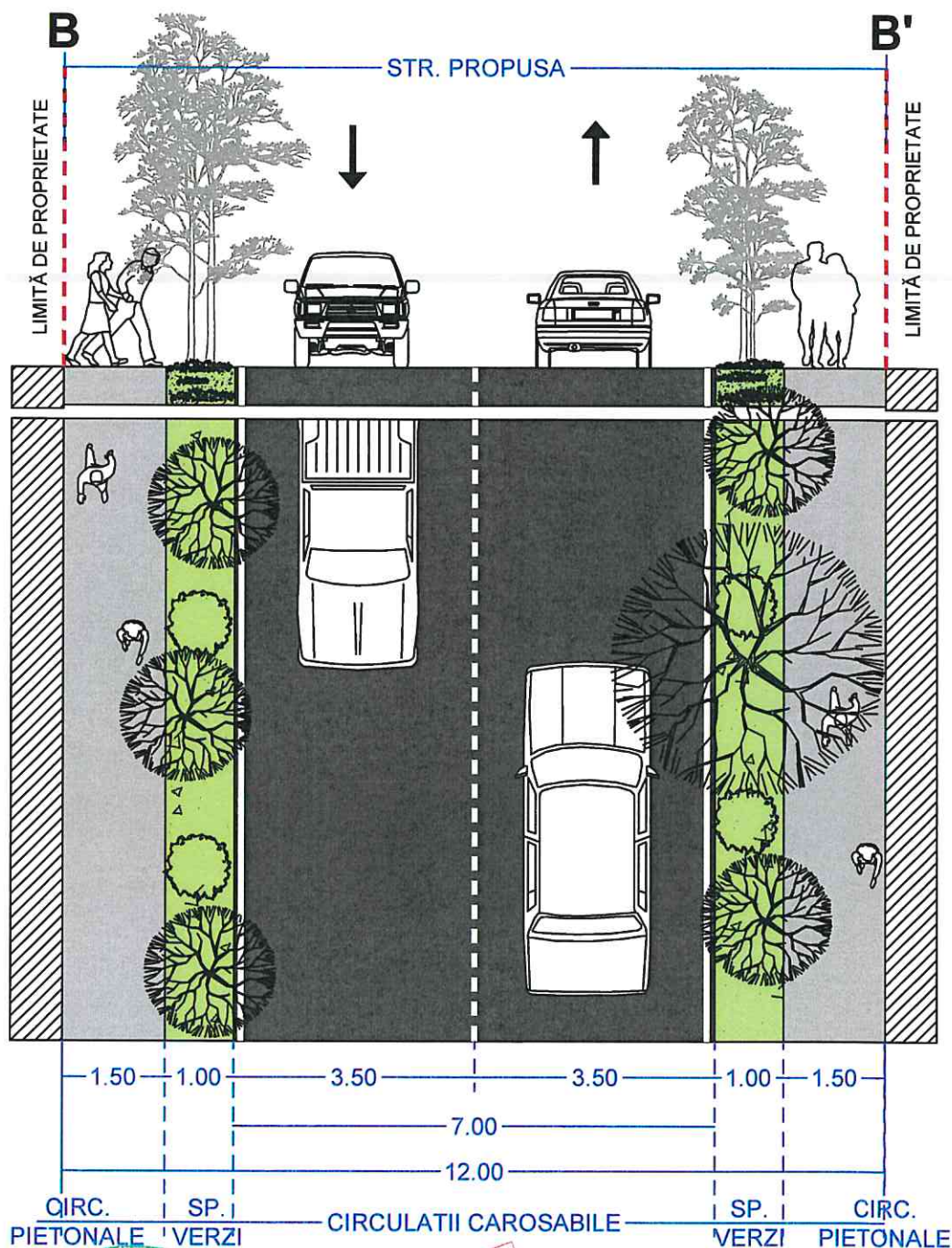
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROFIL STRADAL B-B' PROPUS

U2.4



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

NR. PR.
4 / 2025

FAZA
P.U.Z.

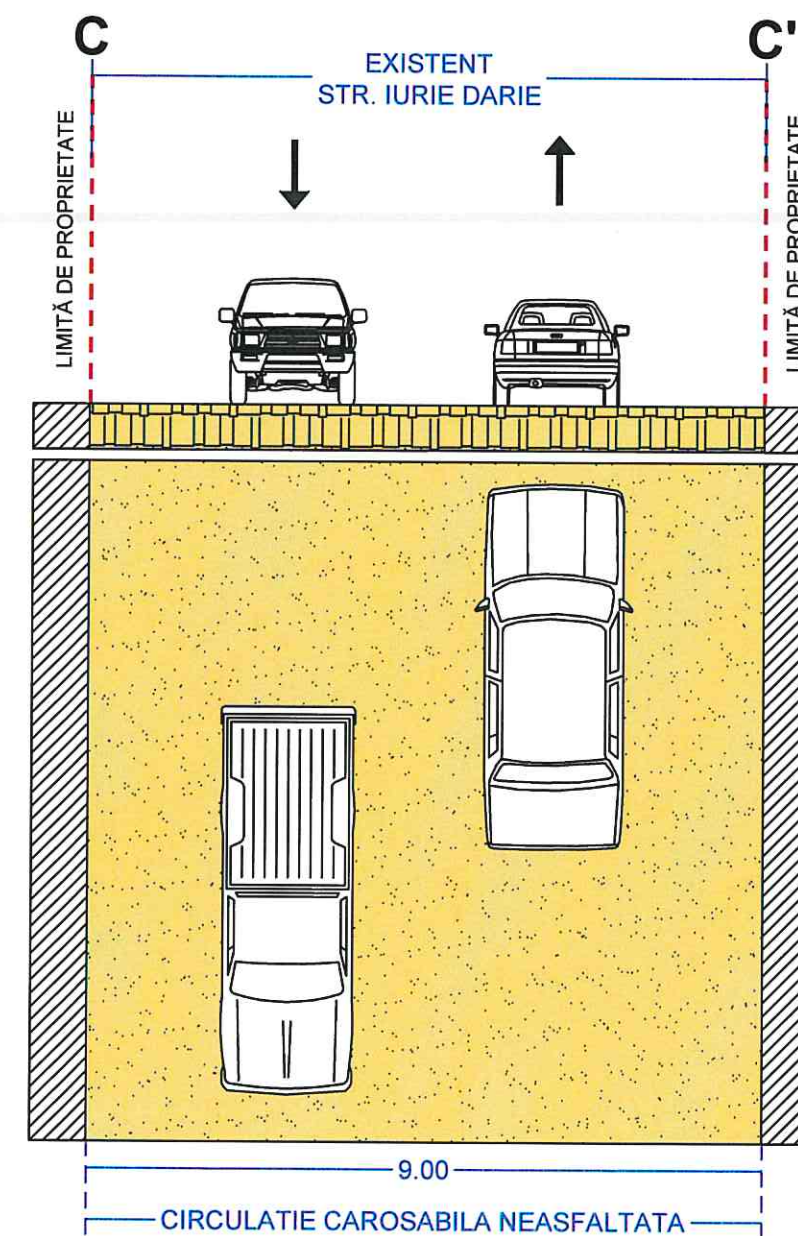
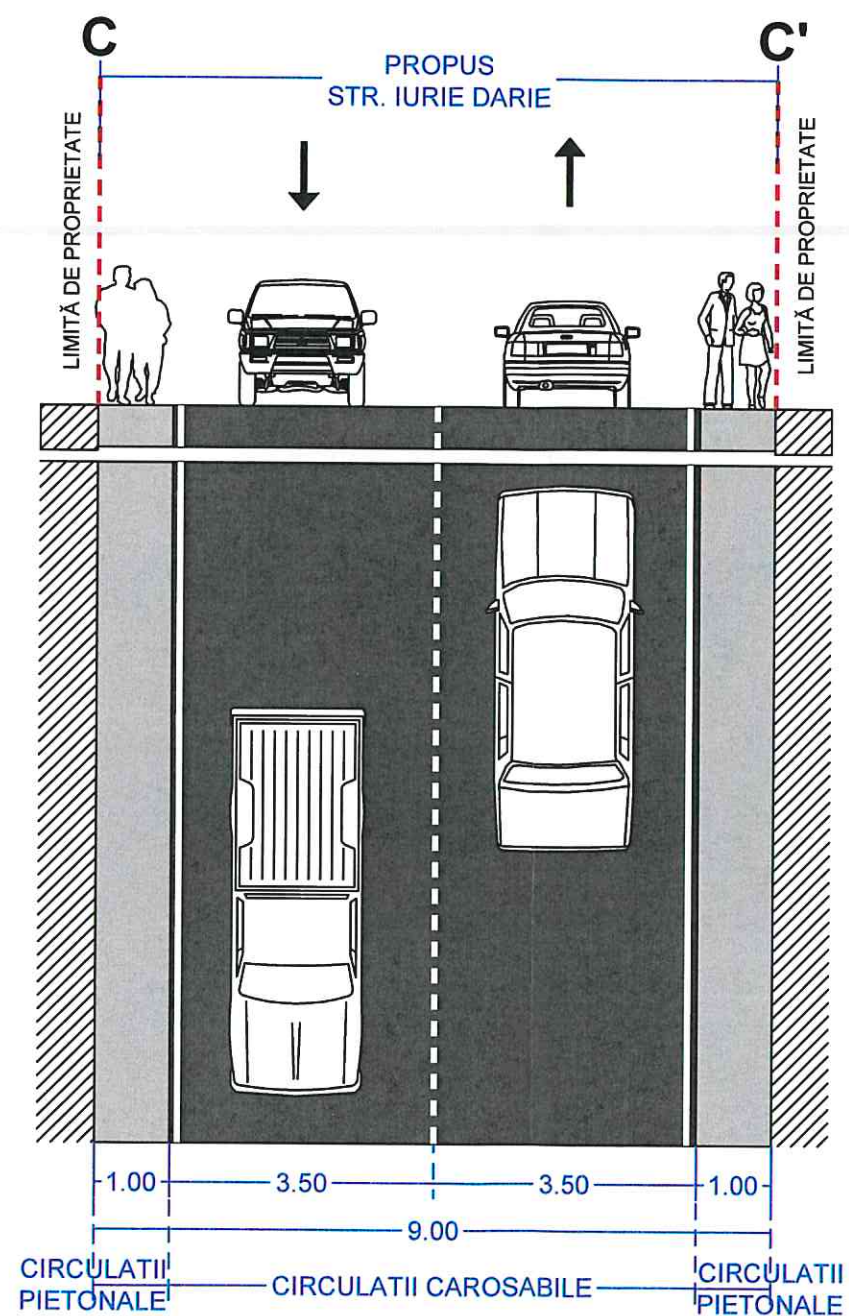
NR. PL.
U2.4

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

TITLU PROIECT LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE
JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NR. CAD. 91191, 91192
TITLU PLANSA PROFIL STRADAL B-B' PROPUS

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



OMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

SOFTWARE LICENȚIAT



BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL C-C' EXISTENT SI PROPUS

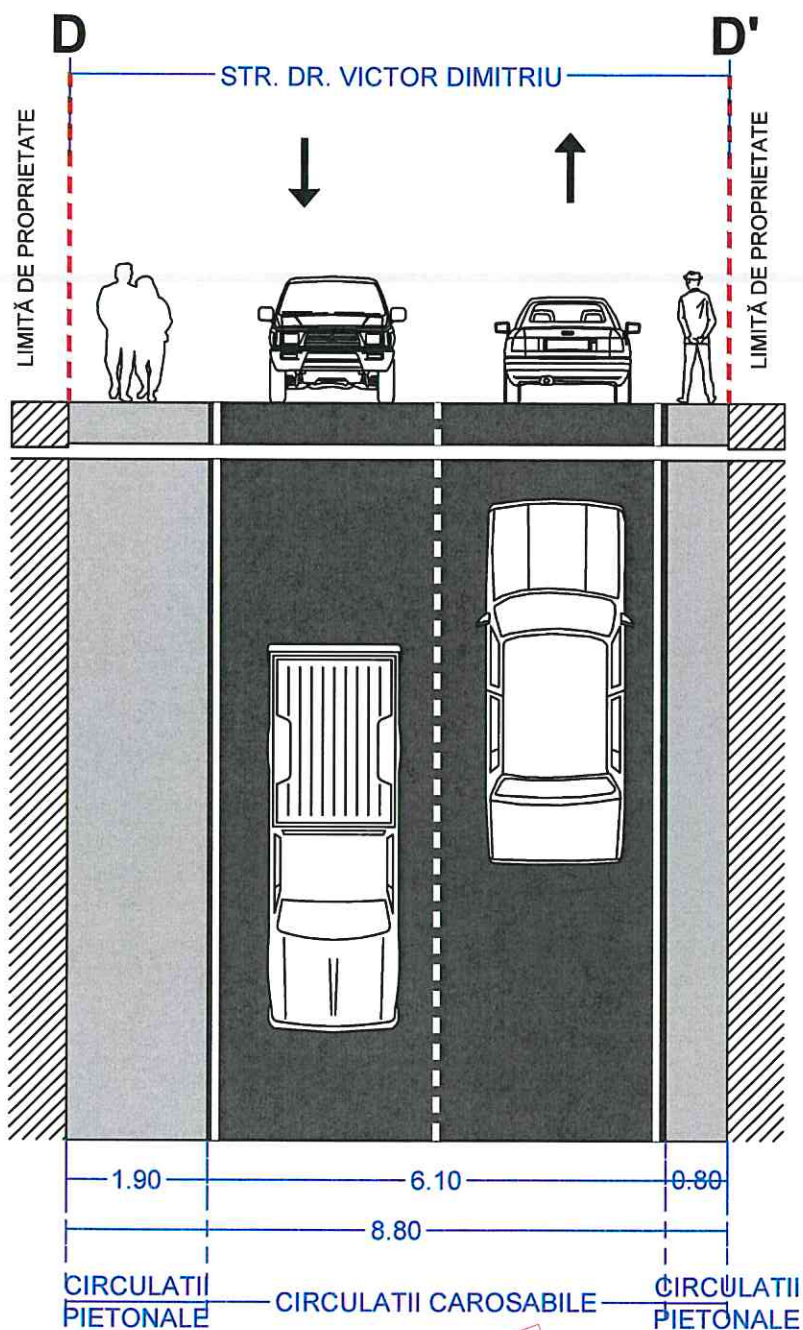
NR. PR.
4 / 2025FAZA
P.U.Z.NR. PL.
U2.5

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROFIL STRADAL D-D' EXISTENT

U2.6



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

**LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE
DEPOZITARE SI RECREERE**

NR. PR.
4 / 2025

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 -
NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL D-D' EXISTENT

NR. PL.
U2.6

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

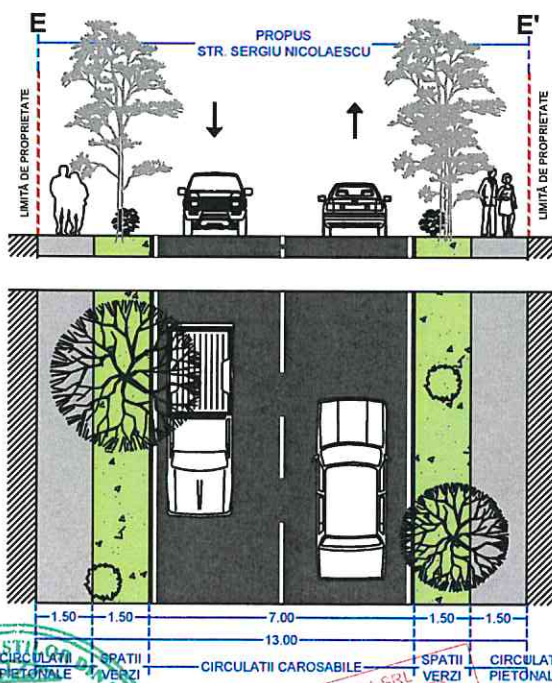
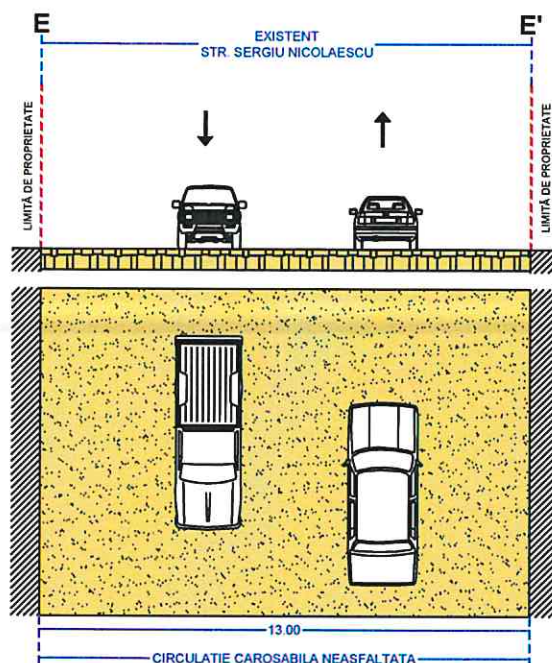
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROFIL STRADAL E-E' EXISTENT SI PROPUS

U2.7



IMBACIU
arhitectura

Mihaela G.
PASCU
arhitect

BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE

NR. PR.

4 / 2025

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL E-E' EXISTENT SI PROPUS

NR. PL.

U2.7

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA MARTIE 2025
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		

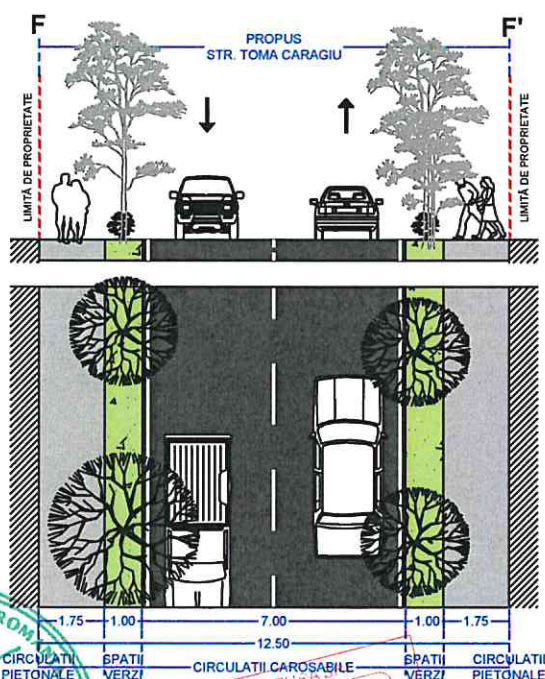
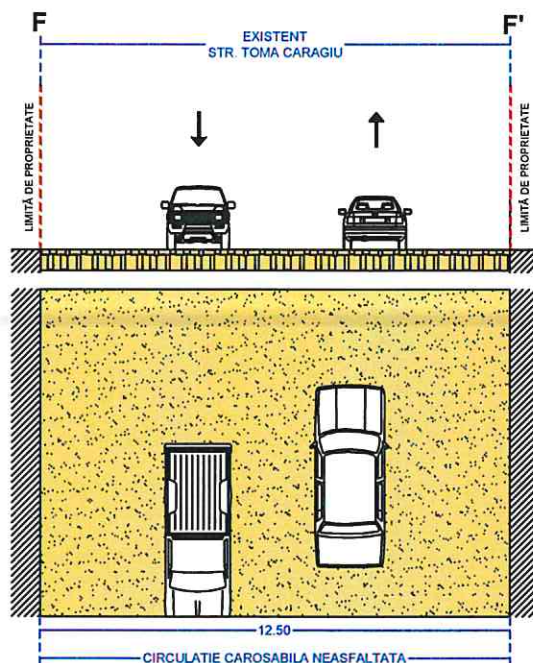
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PROFIL STRADAL F-F' EXISTENT SI PROPUS

U2.8



OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE

NR. PR.

4 / 2025

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU. NR. 1 - NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA

PROFIL STRADAL F-F' EXISTENT SI PROPUS

NR. PL.

U2.8

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		MARTIE 2025

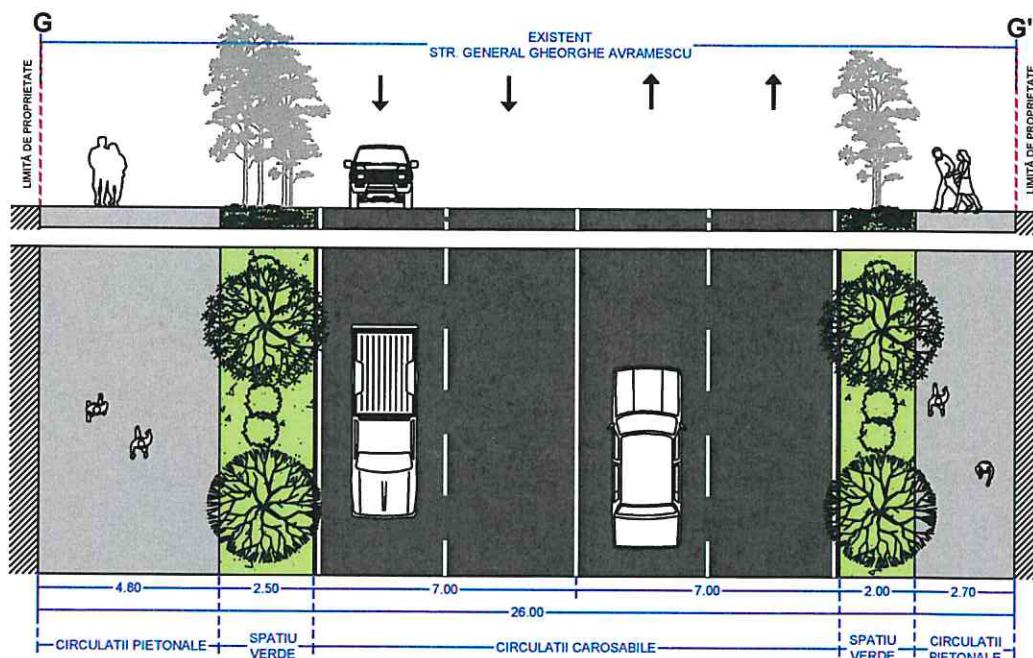
SOFTWARE LICENŢIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

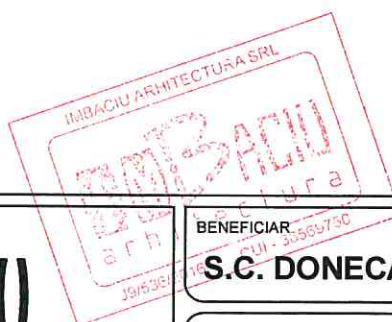


PROFIL STRADAL G-G' EXISTENT

U2.9



OMBACIU
arhitectura



BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE
DEPOZITARE SI RECREERE**

NR. PR.
4 / 2025

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 -
NR. CAD. 91191, 91192

TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL G-G' EXISTENT

NR. PL.
U2.9

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		MARTIE 2025

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

Instituția Arhitect Șef
Compartiment Planificare Dezvoltare și Strategie Urbană
Nr. 28654 / 09.05.2025

Vizat,

Viceprimar
Jantea Cristian Alexandru

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1, nr. cad. 91191 și nr. cad. 91192 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Donecam S.R.L.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererile nr. 28654 / 2025.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiator ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1475 / 04.12.2023 eliberat în vederea realizării obiectivului „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere”.

Zona de studiu ce a fost analizată în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de sud a Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 02 din 2024.

Conform planului topografic avizat de O.C.P.I. Brăila întocmit pentru elaborarea documentației de urbanism, suprafața de teren ce a făcut obiectul studiului este de 113524,00 mp.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, zona de studiu este amplasată în U.T.R. nr. 7, funcțiunea dominantă fiind cea de întreprinderi industriale și unități de depozitare având regim de înălțime maxim admis de 15,00 metri. Indicatorii urbanistici prevăzuți în R.L.U. al P.U.G. sunt P.O.T max = 35% și C.U.T.max = 0,60.

Utilizări admise:

- activități productive industriale și activități de depozitare.

Utilizări permise cu condiții:

- pentru subzonele existente se admit construcții industriale noi, în parcele proprii, cu condiția încadrării în normele de protecția mediului privind nivelul admisibil al poluării.

Fondul construit în zona studiată este specific mediului urban, predominante fiind de locuințe rezidențiale cu regim de înălțime cuprins între P+1 și P+4. Starea tehnică a construcțiilor este bună. Aspectul general al zonei este unul destructurat. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este mic, reprezentând aproximativ 4,65% din totalul zonei de studiu.

Limite și Vecinătăți ale zonei de studiu a P.U.Z.:

- la nord : B-dul Dorobanților;

- la sud : Str. Dem Rădulescu, Str. Minerilor;
- la est : Str. General Gheorghe Avramescu;
- la vest : Str. Doctor Victor Dimitriu.

Obiectivele ale P.U.Z.:

- Schimbarea funcțională din Lmu (Subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban) și I (Subzona unităților industriale) în M1b (Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane), L1b (Locuințe individuale cu regim redus de înălțime situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat) și respectiv V3 (Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive);

- Lotizarea a două parcele de teren și organizarea acestora în 48 de loturi, în vederea construirii de locuințe, servicii, birouri și depozitare în vederea construirii de locuințe, servicii și depozitare;

- Împrejmuirea și organizarea șantierului;
- Realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- Creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții.

Zonificarea funcțională propusă:

- **Zona rezidențială - L**
- Subzona Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) în țesut urban constituit / parcelar ordonat - L1a;
- Subzona Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat - L1b;
- Subzona Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+ 3 - 4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară – L2a;
- **Zona funcțiunilor mixte M**
- Subzona Funcțiuni mixte Funcțiuni mixte - cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane - M1b
- **Zona Spațiilor verzi V**
- Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport – V3;
- **Zona Transporturilor T**
- Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație – T1a;

Reglementările urbanistice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate în Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. anexat.

Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 23563,00 mp, este amplasat la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1, nr. cad. 91191 și nr .cad. 91192 din Municipiul Brăila și aparține beneficiarului.

Limite și Vecinătăți ale imobilului ce a generat P.U.Z.:

- la nord : Str. Stela Popescu;
- la sud : Str. Iurie Darie;
- la est : Str. Stela Popescu;
- la vest : Str. Doctor Victor Dimitriu.

Toate drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi construite / modernizate de către acesta, prin lucrări de împietruire / asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea

spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a Anexei 4 din H.G. nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului, conform art.27 și art.28 din H.G. nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare.

Suprafața rămasă liberă după finalizarea construcțiilor și a circulațiilor aferente se va amenaja cu zone verzi înierbate sau plantate pentru fiecare zonă funcțională în parte.

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasament: conform Regulamentului Local de Urbanism a P.U.Z.:

- L1a și L1b	P.O.T. max. (izolat) = 40,00%	C.U.T. max. = 1,30
	P.O.T. max. (cuplat) = 45,00%	C.U.T. max. = 1,40
	P.O.T. max. (înșiruit) = 60,00%	C.U.T. max. = 2,00
- L2a	P.O.T. max. pr. = 30,00%	C.U.T. max. = 1,50
- M1b	P.O.T. max. pr. = 60,00%	C.U.T. max. = 2,50
- V3	P.O.T. max. pr. = 30,00%	C.U.T. max. = 0,50
- T1a	P.O.T. max. pr. = 10,00%	C.U.T. max. = 0,10

Cererea cu nr. 28654 / 2025 sunt însoțite de următoarele acte:

- Certificate de Urbanism nr. 1475 / 04.12.2023;
- documentație anexă C.U.;
- contracte vânzare - cumpărare;
- extras de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 58110/16.01.2024 C.U.P. Dunărea Brăila;
- aviz nr. 3020231213871/11.01.2024 D.E.E. România Sucursala Brăila;
- aviz nr. 319.353.231/21.12.2023 Distrigaz SUD rețele;
- aviz nr. 8887/11.01.2024 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr. 1.804.225/ 27.02.2025 Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dunărea” Brăila;
- notificarea nr.28/11.02.2025 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- adr. nr.601259/27.02.2025 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- adr. nr. 44/17.03.2025 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz de oportunitate nr.02/2024;
- aviz nr. 23/2025 Arhitect Șef;
- decizia Etapei de Încadrare nr. 3300 /12.03.2025 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- studiu geotehnic;
- documentație de urbanism - P.U.Z.

Documentația a fost supusă informării și consultării publicului, conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 și a Regulamentului Local de Implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism în Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011.

Prezenta documentație de urbanism este valabilă 5 ani de la data aprobării în Consiliul Local Municipal Brăila.

În conformitate cu art. 48 alin.4 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a art.35 alin.3 din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit și în format digital,

Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001 și prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/31.01.2011, H.C.L.M. nr. 361/27.12.2012, H.C.L.M. nr. 430/21.12.2015, H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018, H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023 și reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Conținutului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „**Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere**” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1, nr. cad. 91191 și nr. cad. 91192 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Donecam S.R.L.

Temei legal:

-Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinul nr.233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

-Ordin nr.176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;

-Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30 decembrie 2010 și a Regulamentului Local de Implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism în Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156 din 20 aprilie 2011.


ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY


RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr. cad. 91191 și nr. cad. 91192 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Donecam S.R.L.

Pentru procedura de informare și consultare a publicului privind propunerea P.U.Z au fost realizate următoarele:

I. Implicarea publicului în etapa intenției de elaborare:

Populația a fost informată privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal cu obiectivul „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr. cad. 91191 și nr. cad. 91192 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Donecam S.R.L., printr-un anunț public postat atât la avizierul Primăriei Municipiului Brăila cât și pe site-ul instituției. Anunțul a fost publicat prin grija inițiatorului în ziarul local Infobrăila în datele de 17.02.2025 și 20.02.2025. Beneficiarul a amplasat și un panou la parcela care a generat P.U.Z conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010 anexa nr.1.

În perioada stabilită nu au fost înregistrate observații și propuneri din partea populației.

II. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.:

Informarea și consultarea populației cu privire la propunerile de P.U.Z s-a făcut prin următoarele activități:

Primăria Municipiului Brăila a publicat pe propria pagină de internet și la avizier, anunțul cu privire la posibilitatea, perioada, locul și orarul unde se pot consulta documentele și trimite observații.

Au fost transmise notificări proprietarilor afectați de propunerea P.U.Z.

A fost amplasat panoul model 2 conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

În perioada stabilită prin anunț nu au mai fost primite observații sau propuneri cu privire la documentația de urbanism.

III. Ședința publică.

A fost organizată o dezbatere publică în data de 14.04.2025 ora 9.30, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, Sala de Ședințe. În prealabil s-au făcut următoarele demersuri:

Populația a fost informată despre ședință printr-un anunț public ce a apărut în ziarul local Infobrăila în data de 10.04.2025, anunț ce a cuprins data, ora și locul unde se va realiza dezbateră.

În paralel cu acest demers anunțul public a fost postat atât pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila cât și la avizierul instituției.

La ședință au fost prezente un număr de 2 persoane.

Nu au fost formulate observații sau propuneri.

Raportul este însoțit de următoarele documente:

-Document de planificare a procesului de informare și consultare a populației;

Etapa I

-anunțul public privind intenția de elaborare a P.U.Z cu nr. 36097 / 17.02.2025;

- procesul verbal de afişare a anunţului cu nr. 36097 / 17.02.2025 la avizierul Primăriei;
- anunţurile publice din ziarul Obiectiv Vocea Brăilei;
- anunţul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- foto panou cf. Anexa nr.1 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa II

- anunţul public cu nr. 58298 / 18.03.2025;
- procesul verbal de afişare a anunţului cu 58298 / 18.03.2025 la avizierul Primăriei;
- notificările transmise proprietarilor afectaţi de propunerea P.U.Z.
- anunţul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- foto panou Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa III

- anunţul public cu nr. 76719 / 10.04.2025;
- procesul verbal de afişare a anunţului cu nr. 76719 / 10.04.2025 la avizierul Primăriei;
- anunţul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- anunţul publicat în ziarul Infobrăila din data de 10.04.2025;
- ordinea de zi a şedinţei publice;
- tabel persoane participante la şedinţa publică;
- proces verbal al şedinţei publice din data de 14.04.2025.

În conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr.2701/30.12.2010 cât şi a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011, au fost îndeplinite procedurile legale privind consultarea populaţiei privind Planul Urbanistic Zonal cu obiectivul „ **Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuinţe Spaţii de Birouri, Servicii, Spaţii de Depozitare şi Recreere** ” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr. cad. 91191 şi nr. cad. 91192 din Municipiul Brăila, iniţiat de S.C. Donecam S.R.L.

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Propunere P.U.Z. cu obiectivul „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ”, la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Donecam S.R.L.

1. Părțile Interesate

- Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1, Municipiul Brăila;
- Bănică Elena Gabriela și Bănică Aurel, Str. General Gheorghe Manu nr.3, Municipiul Brăila;
- Bănică Eugenia, B-dul Dorobanților nr.560, Municipiul Brăila;
- Negoită Amalia și Negoită Andrei, Str. Pictor Negulici nr.9, Municipiul Brăila;
- Negură Georgian, Str. Grației nr.87, Municipiul Brăila;
- Nicolae Mirela Mariana, Str. General Gheorghe Manu nr.3, Municipiul Brăila;
- Petcu Vasile și Petcu Mariana, B-dul Dorobanților nr.41, Bl. 9, Ap. 43, Municipiul Brăila;
- S.C. Omni Terasamente S.R.L., Str. Tineretului, nr. 85, bl. 4, sc. D, ap. D15, Comuna Chiajna, Satul Dudu, Județul Ilfov;
- S.C. Startup Elma S.R.L., Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr.56, Municipiul Brăila.

2. Modalitatea de anunțare a părților interesate sau afectate de propunerea P.U.Z

- Corespondență prin poștă (notificare);
- Opțional(e-mail, telefonic);
- Anunț publicat în presă presa locală;
- Anunț public postat pe site-ul și avizierul Primăriei Mun. Brăila.

3. Modalitatea prin care cei afectați de propunerea P.U.Z vor putea discuta cu inițiatorul și proiectantul.

- Consultarea documentelor la sediul Primăriei Mun. Brăila;
- Dezbateri publice;
- Întâlniri directe între inițiator și proiectantul propunerii P.U.Z. și părțile interesate sau afectate.

4. Calendarul propus de initiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

Etapă I privind intenția de elaborare	P.U.Z.	17.02.2025 – 03.03.2025
Etapă II etapa elaborării propunerilor	P.U.Z.	18.03.2025 – 11.04.2025
Etapă III ședință publică	P.U.Z.	14.04.2025

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului:

„ S.C. IMBaciu Arhitectura S.R.L.” - Urb. Marius Baciu Tel: 0742047958

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

INIȚIATOR,
S.C. Donecam S.R.L.

reprez. Marius Baciu



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 36097/147 .02.2025

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către S.C. Donecam S.R.L., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ” la adresa Str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad 91191 și nr.cad 91192 din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 17.02.2025 – 03.03.2025.


*VICEPRIMAR,
JANTEA CRICĂN ALEXANDRU

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 17.02.2025

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Instituției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care S.C. Donecam S.R.L. aduce la cunoștința persoanelor interesate, intenția de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ” la adresa Str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad 91191 și nr.cad 91192 din Municipiul Brăila.. Procedura face parte din etapa a-I-a a metodologiei de elaborare și aprobare a planurilor urbanistice zonale.


ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 36077/17.02.2025

Către,
Serviciul Informatică, Administrarea
Datelor Fiscale și Bugetare

Prin prezenta vă rugăm să publicați în data de 17.02.2025, pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila, secțiunea Comunicate, următorul anunț:

ANUNȚ PUBLIC

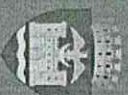
Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către S.C. Donecam S.R.L., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ” la adresa Str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad 91191 și nr.cad 91192 din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 17.02.2025 – 03.03.2025

VICEPRIMAR,
JANTEA CRICĂN ALEXANDRU

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

Acasă Hartă străzi Smart City Salubritate Petiții Online Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. - „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreare”, Str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad 91191 și nr.cad 91192 din Municipiul Brăila

Caută



- > Municipiul Brăila
- > Informații de interes public
- > Consiliul Local Municipal
- > Direcții proprii
- > Servicii subordonate
- > Servicii publice subordonate
- > Transparență decizională
- > Proiecte și Strategii
- > Guvernanță Corporativă
- > Recensământul populației și locuințelor 2021

P.U.Z. – „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreare”, Str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad 91191 și nr.cad 91192 din Municipiul Brăila

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către S.C. Donceam S.R.L., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreare” la adresa Str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad 91191 și nr.cad 91192 din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calca Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmb.ro, în perioada 17.02.2025 – 03.03.2025.

infobraila

PUBLICITATE

Anunt public

By **news room** on **February 17, 2025**

0

Primăria Municipiului Brăila, cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către S.C. Donecam S.R.L., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa Str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad 91191 și nr.cad 91192 din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 17.02.2025 – 03.03.2025.

ANUNT PUBLIC



news room



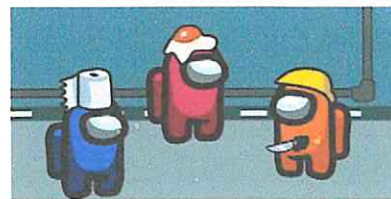
READ NEXT →



PUBLICITATE



EVENIMENT



PUBLICITATE

infobraila

PUBLICITATE

Anunt public

By **news room** on **February 20, 2025** — **Edit**

0

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către S.C. Donecam S.R.L., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ” la adresa Str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad 91191 și nr.cad 91192 din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 17.02.2025 – 03.03.2025.

ANUNT PUBLIC



news room



READ NEXT →



PUBLICITATE

PPC Energie, un furnizor care asigură energie pentru orice



EVENIMENT

Comaniile de furnizare ale Grupului PPC în România fuzionează



PUBLICITATE

5 dintre cele mai populare jocuri de mobil ale momentului





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 53298/18.03.2025

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că S.C. Donecam S.R.L. în calitate de inițiator, a depus o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot consulta documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, până la data de 11.04.2025, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro.
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1.
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Răspunsul la observațiile primite vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 18.03.2025

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Instituției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care S.C. Donecam S.R.L. aduce la cunoștință persoanelor interesate că a depus spre consultare publică un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Procedura face parte din etapa a-II-a a metodologiei de elaborare și aprobare a planului urbanistic zonal.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.58298/ 18.03.2025

Către,
Serviciul Informatică, Administrarea
Datelor Fiscale și Bugetare

Prin prezenta vă rugăm să publicați în data de 18.03.2025, pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila, secțiunea Comunicate, următorul anunț:

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că S.C. Donecam S.R.L. în calitate de inițiator, a depus o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot consulta documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, până la data de 11.04.2025, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro.
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1.
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Răspunsul la observațiile primite vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. – Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere

P.U.Z. – Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anuță publicul interesat că S.C. Donecam S.R.L. în calitate de inițiator, a depus o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot consulta documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, până la data de 11.04.2025, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

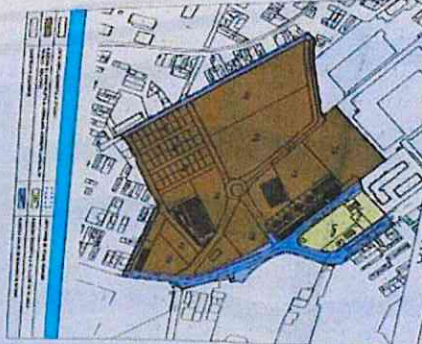
- prin e-mail la adresa pmb@pmb.ro.
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1.
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Răspunsul la observațiile primite vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.

Caută

> Municipiul Brăila
> Informații de interes public
> Consiliul Local Municipal
> Direcții proprii
> Servicii subordonate
> Servicii publice subordonate
> Transparență decizională
> Proiecte și Strategii
> Guvernanță Corporativă
> Recensământul populației și locuințelor 2021
> Alegeri
> Proiecte gratuite pentru case

STOCK PRELIMINARY



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

ASUDATA DOCUMENTELOR DISPONIBILE LA SEDUL PRIMEI
MUN. BIALA, CAL. CALAFATULUI NR. 17
IN PERIOADA 18.03.2025 - 11.04.2025 DUPA URMATORUL PROGRAM
LUNI-JOI INTRE ORELE 10.00 - 16.00 SI VINERI 10.00-12.00
SAU LA [HTTPS://GIS.PRIMARIABIALA.RO/LA SECTIUNEA](https://gis.primariabiala.ro/la-secutiune)
CONSULTARE PUBLICA/CONSULTARE DOCUMENTITATE DE URBANISM

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA
VIZUALIZAREA PROPUNERII DE PLAN URBANISTIC ZONAL CU OBIECTUL
LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE
DEPOZITARE SI RECREIENE
IN URMĂ PĂRĂRII NR.2 STR. STELA POPESCU NR.1
STR. LA ADRESA
NR.CAD.97153 NR.CAD.97152
MUNICIPIUL BRAILA

**RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI PE
TERMEN DE 10 ZILE DE LA DATA TERMINARII PERIOADEI DE CONSULTARE PUBLICA DUCANDU-SE LA**

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMATIA SI CONSTATATIA INSPECTOR KRESZTESZ EUGEN

PRIVIND M.M. PEVALA

DE NR. 17896/2000

CALEA CALARASI
E-MAIL EUGEN KERESTES
CONSULTING PUBLIC CONSULTANTS

PRIMAARIA MUNICIPIO DE ESTE
DATA ANEXO

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC

the paper, the authors have not provided any evidence to support their claim that the use of the word "and" is a necessary condition for the use of the word "or". The authors have also not provided any evidence to support their claim that the use of the word "and" is a necessary condition for the use of the word "or". The authors have also not provided any evidence to support their claim that the use of the word "and" is a necessary condition for the use of the word "or".



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATI SI PROPUERI

PRIMO INTERNO E CLAUDIATO A PAVIMENTO IN CEMENTO,
LONTANE IEREN IN VETROA CONSTRAT IN LOTO VOT GRATTI DE ARDORI BRINCO DATTI DE
DEPOSITARE E RECUPERARE.
LA MORTUA STR. LUNA DARE NAL FINE E TUA PAVIMENTAZIONE
LA CROCE IN UN CIO IN FINE AL MONDO BRILLA

IN PERIODUL 17.12.2018 - 21.12.2018
RESPONSABILITATEA DE INCALZIRE SI RACORDARE
SISTEMULUI DE INCALZIRE SI RACORDARE

[illegible]

ETAPA II: 1990-1994



**CONSILIU DE ASPECTE PROIECT DE REGULAMENT
PLAN URBANISTIC ZONAL**



Publicul este invitat să transmită observații și propuneri în legătură cu proiectul de regulament plan urbanistic zonal, în vederea elaborării planului urbanistic zonal.

Proiectul de regulament plan urbanistic zonal este în studiu și se va prezenta publicului în vederea transmiterii observațiilor și propunerilor.

Proiectul de regulament plan urbanistic zonal este în studiu și se va prezenta publicului în vederea transmiterii observațiilor și propunerilor.

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

Intenția este de a elabora un plan urbanistic zonal în vederea dezvoltării zonelor rezidențiale și comerciale din zona respectivă.

Proiectul de regulament plan urbanistic zonal este în studiu și se va prezenta publicului în vederea transmiterii observațiilor și propunerilor.

Annexa nr. 3 TABEL NOMINAL CU PROPRIETARIII PARCELELOR VECINE CU PARCELA CE A GENERAT PLANUL URBANISTIC

MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF
PLANIFICARE DEZVOLTARE ȘI STRATEGIE URBANĂ

TABEL NOMINAL CU PROPRIETARIII PARCELELOR VECINE CU PARCELA CE A GENERAT PLANUL URBANISTIC

Nr.crt	Nume Prenume	Adresa proprietar	Telefon	Adresa Parceleii
NORD	STR. STELA POPESCU			
NORD	Negoiață Amalia si Negoiață Andrei			Loc. Braila, Str. Stela Popescu, nr. 2, lot 1/1+lot 1/2/1+lot1/2/2 - IE 95138
NORD	S.C. STARTUP-ELMA S.R.L.			Loc. Braila, Str. Stela Popescu, nr. 2A, lot 2 - IE 97175
	Negură Georgian			Loc. Braila, B-dul Dorobantilor, nr.3A LOT NR.2, nr.3B LOT NR.1, nr.5; str. Gheorghe Avramescu, nr.3A LOT 1 - IE 94652
	Stoian Ionut Alexandru OTP BANC ROMANIA – urmarire silita imobiliara			Loc. Braila, Str G-RAL GHEORGHE AVRAMESCU, Nr. 3B - IE 94916
	Negură Georgian			Loc. Braila, Str DOROBANTI, Nr. 3 – IE 73680
	S.C. COMISION TRADE S.R.L. S.C. OMNI TERASAMENTE S.R.L. – drept de supraficie pe 10 ani (800mp)			Loc. Braila, str. Iurie Darie, nr. 1, Lot 2-str. Dem Radulescu, nr.2 Lot 1/2/1/1-Str General Avramescu, Nr. 10, Lot 1/2/14/1/2 - IE 99640
	S.C. OMNI TERASAMENTE S.R.L. ANAF-AJFP BRAILA – drept de ipoteca legala (sechestrul)			Loc. Braila, Str Dem Radulescu, Nr. 4 - IE 99243
	S.C. COMISION TRADE S.R.L. S.C. OMNI TERASAMENTE S.R.L.			Loc. Braila, str. Iurie Darie, nr. 1 Lot 1/57/2- Lot 2-str. Dem Radulescu, nr. 2 Lot 1/2/1/2 - IE 99265

INIȚIATOR PLAN URBANISTIC,
NUME PRENUME
SEMNĂTURĂ *pagiu Marius*



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 58341 / 18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
Petcu Vasile și Petcu Mariana
B-dul Dorobanților nr.41, Bl. 9, Ap. 43, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți un imobil (nr.cad 95138) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.


PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR


ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.58341 / 18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
Negoiță Amalia și Negoiță Andrei
Str. Pictor Negulici nr.9, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți un imobil (nr.cad 95138) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.5834/18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
Bănică Eugenia
B-dul Dorobanților nr.560, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți un imobil (nr.cad. 97528) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 58341 / 18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
Negură Georgian
Str. Grației nr.87, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți mai multe imobile (nr.cad 73680, nr.cad 94652) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.58341/18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
Bănică Elena Gabriela și Bănică Aurel
Str. General Gheorghe Manu nr.3, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți un imobil (nr.cad 82633) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.

ROMÂNIA
* PRIMAR *
VIOREL MARIAN DRAGOMIR
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.5834/18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
Bănică Elena Gabriela și Bănică Aurel
Str. General Gheorghe Manu nr.3, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți un imobil (nr.cad 82633) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU



INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.5834 / 18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
Nicolae Mirela Mariana
Str. General Gheorghe Manu nr.3, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți mai multe imobile (nr.cad. 95001, nr.cad. 95002, nr.cad. 95003) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.58341 / 18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
Nicolae Mirela Mariana
Str. General Gheorghe Manu nr.3, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți mai multe imobile (nr.cad. 95001, nr.cad. 95002, nr.cad. 95003) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.


PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR


ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.58341/18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
S.C. Startup Elma S.R.L.
Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr.56, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți un imobil (nr.cad. 97175) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 5834/18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
S.C. Startup Elma S.R.L.
Str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr.56, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți un imobil (nr.cad. 97175) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.58341 / 18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
S.C. Omni Terasamente S.R.L
Str. Tineretului, nr. 85, bl. 4, sc. D, ap. D15
Comuna Chiajna, Satul Dudu, Județul Ilfov

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți mai multe imobile (nr.cad.99265, nr.cad. 99243) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.


PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR


ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 5834 / 18.03.2025

NOTIFICARE

Către,
S.C. Omni Terasamente S.R.L
Str. Tineretului, nr. 85, bl. 4, sc. D, ap. D15
Comuna Chiajna, Satul Dudu, Județul Ilfov

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că S.C. Donecam S.R.L., în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal, care are ca obiectiv „Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere” la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți mai multe imobile (nr.cad.99265, nr.cad. 99243) în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 11.04.2025 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

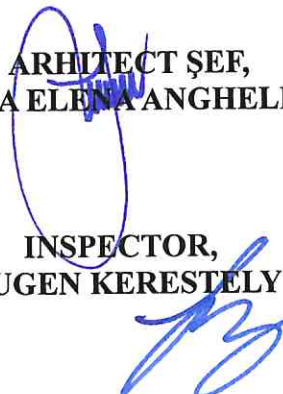
Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.

VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 7649/10 .04.2025

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 14.04.2025 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Călărașilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarei documentații de urbanism:

- P.U.Z. inițiat de S.C. Donecam S.R.L. cu obiectivul „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ”, la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

- P.U.D. inițiat de Ștefan Vasile cu obiectivul „ Construire Locuință Parter și Anexă Gospodărească” la adresa din strada Vasile Alexandri nr.15 Lot 1 nr. cad. 91819, din Municipiul Brăila.

Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

VICEPRIMAR
PRIMAR
JANTEA CRICAN ALEXANDRU

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 10.04.2025

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitectului Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul cu privire la ședința publică ce va avea loc în data de 14.04.2025 la ora 09.30, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, etaj 2 Sala de Ședințe având pe ordinea de zi:

- P.U.Z. inițiat de S.C. Donecam S.R.L. cu obiectivul „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ”, la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

- P.U.D. inițiat de Ștefan Vasile cu obiectivul „ Construire Locuință Parter și Anexă Gospodărească” la adresa din strada Vasile Alexandri nr.15 Lot 1 nr. cad. 91819, din Municipiul Brăila.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 76419/10.04.2025

Către,
Serviciul Informatică, Administrarea
Datelor Fiscale și Bugetare

Prin prezenta vă rugăm să publicați în data de 10.04.2025, pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila, secțiunea Comunicate, următorul anunț:

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 14.04.2025 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Călărașilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarelor documentații de urbanism:

- P.U.Z. inițiat de S.C. Donecam S.R.L. cu obiectivul „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ”, la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

- P.U.D. inițiat de Ștefan Vasile cu obiectivul „ Construire Locuință Parter și Anexă Gospodărească” la adresa din strada Vasile Alexandri nr.15 Lot 1 nr. cad. 91819, din Municipiul Brăila.

Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

ROMÂNIA
VICEPRIMAR,
PRIMAR
JANTEA CRICAN ALEXANDRU

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ”, P.U.D. „ Construire Locuință Parter și Anexă Gospodărească

Caută



> Municipiul Brăila

> Informații de interes public

> Consiliul Local Municipal

> Direcții proprii

> Servicii subordonate

> Servicii publice subordonate

> Transparență decizională

> Proiecte și Strategii

> Guvernanta Corporativă

> Recensământul populației și locuințelor 2021

> Alegeți

P.U.Z. „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ”, P.U.D. „ Construire Locuință Parter și Anexă Gospodărească”

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 14.04.2025 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Căărășilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarei documentații de urbanism:

– P.U.Z. inițiat de S.C. Donecam S.R.L. cu obiectivul „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ”, la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

– P.U.D. inițiat de Ștefan Vasile cu obiectivul „ Construire Locuință Parter și Anexă Gospodărească” la adresa din strada Vasile Alexandri nr.15 Lot 1 nr. cad. 91819, din Municipiul Brăila.

Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

infobraila

PUBLICITATE

Anunt public

Posted by news room on April 10, 2025 — Edit

0 Comments

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 14.04.2025 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Călărașilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarei documentații de urbanism:

– P.U.Z. inițiat de S.C. Donecam S.R.L. cu obiectivul „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ”, la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila.

– P.U.D. inițiat de Ștefan Vasile cu obiectivul „ Construire Locuință Parter și Anexă Gospodărească ” la adresa din strada Vasile Alexandri nr.15 Lot 1 nr. cad. 91819, din Municipiul Brăila.

Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

ANUNT PUBLIC



news room



**ORDINEA DE ZI
PRIVIND ȘEDINȚA PUBLICĂ
DIN DATA DE 14.04.2025**

Prezentare și discuții pentru documentația de urbanism:

1. P.U.Z. - cu obiectivul „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ”, la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaciua Arhitectura S.R.L.

Inițiator: S.C. Donecam S.R.L.

2. P.U.D. - cu obiectivul „ Construire Locuință Parter și Anexă Gospodărească” la adresa din strada Vasile Alexandri nr.15 Lot 1 nr. cad. 91819, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaciua Arhitectura S.R.L.

Inițiator: Ștefan Vasile

**ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU**

**INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY**

Anexa nr.4 TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ
14.04.2025 ora 09.30

Nr. Crt.	Participanți	Adresa	E-mail	Nr. Telefon	Semnătură/ Observații
1.	Keresztely Eugen.	Primăria Muu. Brăila.	eugen.keresztely@probr.ro		
2.	Bacia Marius	Calea Călărășilor nr. 161,	mbaciuarhitectura@gmail.com	0742047958	
3.	SC. IMBACIU ARHITECTURA SRL	B1. Concizia			
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 14.04.2025 ora 16⁰⁰

Adresa: Primăria Municipiului Brăila, Calea Călărașilor nr.17, Sala de Ședințe.

Subsemnatul, Eugen Kerestely, inspector în cadrul Compartimentului Planificare Dezvoltare și Strategii Urbane, am participat la ședința publică ce a avut pe ordinea de zi următoarele documentații de urbanism:

1. P.U.Z. - cu obiectivul „ Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere ”, la adresa str. Iurie Darie nr.2, str. Stela Popescu nr.1 nr.cad. 91191 și nr.cad. 91192, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaciua Arhitectura S.R.L.

Inițiator: S.C. Donecam S.R.L.

2. P.U.D. - cu obiectivul „ Construire Locuință Parter și Anexă Gospodărească” la adresa din strada Vasile Alexandri nr.15 Lot 1 nr. cad. 91819, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaciua Arhitectura S.R.L.

Inițiator: Ștefan Vasile

În sala de ședințe au fost prezente 2 persoane.

~~Au fost~~ / Nu au fost făcute observații din partea publicului cu privire la documentațiile de urbanism:

Participanți:
- Kerestely Eugen
- Urb. Baciu Marius



Către Primăria Municipiului Brăila

18.11.2025
05.02.2025

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA		
ARHITECT ȘEF		
NR.	15664	
ZIUA	05	02
LUNA	2025	
ANUL		

Domnule Primar,

Subsemnatul*1) S.C. DONECAM S.R.L , cu domiciliul/sediul*2) în județul BUCUREȘTI ,municipiul/orașul/comuna..... BUCUREȘTI ,satul..... , sectorul..3..., cod poștal..... , str.BULEVARDUL DECEBAL..... nr. ..12., bl. ..57 CAMERA 1., sc. ..1., et. ..5., ap. ..15., telefon/fax ...0742047958..., e-mailimbaciuarhitectura@gmail.com..... , reprezentată deBACIU MARIUS..... , în conformitate cu prevederile *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, solicit inițierea procedurilor pentru informarea și consultarea publicului precum și transmiterea către analiză și aprobare în C.L.M. conform prevederilor *Legii Nr. 350/2001 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul a Planului urbanistic detaliu/zonal cu obiectivul:*

*3) "LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE"

..... ,
generat de imobilul*4)....JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2, STR. STELA POPESCU, NR. 1 – NRC. 91191, 91192.....

Data:

05.02.2025

Semnătura,



*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- persoană juridică, cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții.

H. Kerékely 06.02.2025

206/06.02.2025

Furnizor
C.N. Poșta Română S.A.
Nr. ord. R.C.: J40/8636/1998

CIF: RO427410

Sed. soc.: București, B-dul Dacia, nr. 140,
sector 2.

C.S.S.V.: 229.487.787 lei

Sucursală: Constanta

Nr. ord. R.C.: J13/967/27-02-2019

CIF: 40711789

Oficiul Poștal: Braila 11 of

Adresă: Loc. Braila Str. Calea Calarasilor Nr.
64 Bl. 13 Et. P Cod poștal: 810600

Județ: BRAILA

IBAN: RO44RNCB0072000589210024

Bancă: B.C.R.

Beneficiar / Expeditor
PASCU MIHAELA

Seria CNPRXBR0110
Număr 00006404

Localitate Braila Strada
Grivitei Nr. 494 Cod poștal
810213 Județ Braila

FACTURĂ

Nr. factură
MAN00002862
Data 07-05-2025

ID 00107886682011020251892 Număr prezentare 1892 Dată prezentare 07-05-2025 10:59 Destinatar REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA	Denumirea și cantitatea serviciilor prestate sau a bunurilor livrate	Depuneri sume (lei)	Tarife poștale (lei)		
			Tarife scutite de TVA (fără d. d.)	Tarife (fără TVA)	Valoarea TVA Cotă TVA 19 %
CIF 17244352 Sediul social BUCURESTI STR. TUDOR ARGHEZI NR. 21 B Bancă TREZORERIA STATULUI IBAN RO36TREZ70020F335000XXXX	 Serviciul Mandat Poștal 1 buc. Servicii suplimentare -	1	2	3	4 = 3 * 19 %
Semnătura salariatului Ștampila 07-05-2025 11:05:02	Total de plată (1 + 2 + 3 + 4)	2.195,00	41,95	0,00	0,00
			2.236,95 lei		

C.N. Poșta Română S.A.
Nr. ord. R.C.: J40/8636/1998
Sucursală: Constanta

CIF: RO427410

Seria CNPRXBR0110 Număr

00006404

Nr. ord. R.C.: J13/967/27-02-2019

CIF: 40711789

Oficiul Poștal: Braila 11 of Adresă: Loc. Braila Str. Calea Calarasilor Nr. 64 Bl. 13 Et. P Cod
poștal: 810600 Județ: BRAILA

CHITANȚĂ Data 07-05-2025

Am primit de la PASCU MIHAELA Loc. Braila Strada Grivitei Nr. 494 Județ Braila
suma de 2.236,95 lei (douamiiidouasutetrezecisise lei si 95 bani), reprezentând contravaloarea
facturii numărul MAN00002862 din 07-05-2025.

(- TAXA PUZ DONECAM - 11,3 HA)

Semnătura salariatului

Ștampila

07-05-2025

11:05:02

Păstrați prezentul document! Reclamațiile se primesc la termenele prevăzute în "Condiții generale
privind furnizarea serviciilor poștale" disponibile pe site-ul www.posta-romana.ro cât și la sediul
subunității poștale. După expirarea termenului de reclamare, expeditorul pierde dreptul la despăgubire.
Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către C.N. Poșta Română S.A. în conformitate cu
prevederile Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește
prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, în scopul prestării serviciilor
sale.

Sistem unitar de înseriere și numerotare asigurat de C.N. Poșta Română S.A.
MAN (460750109940)

Cod

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 1475 din 04 / 12 / 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1475 din 04 / 12 / 2023

ÎN SCOPUL: LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **S.C. DONECAM S.R.L. prin BĂNICĂ ELENA - GABRIELA**, cu domiciliul*2) / sediul în județul -, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ **BUCUREȘTI**, satul -, sector **3**, cod poștal -, strada **BULEVARDUL DECEBAL**, nr. **12**, bl. **57 CAMERA 1**, sc. **1**, et. **5**, ap. **15**, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **178361** din **03/11/2023**,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☒ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **IURIE DARIE, NR. 2**, nr. **STR. STELA POPESCU, NR. 1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ: 91191; 91192; , FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL : 91191; 91192;**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungită prin HCLM nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : - imobil format din teren în suprafață de 11.848,00 mp conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare Nr. 91191/01.11.2023; - imobil format din teren în suprafață de 11.715,00 mp conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare Nr. 91192/01.11.2023;

servituți/ sarcini : - nu sunt;

situarea imobilului : - în intravilanul Municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : nu este cazul;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - teren categoria de folosință - curți construcții;

destinații admise: - instituții care coordonează activitatea în domeniu;

- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico edilitare (stație epurare, gospodarie apă și stație reglare gaze);

-construcții noi sau extinderi pentru instalații cu caracter tehnic strict de specialitate destinate epurării apelor uzate manajere;

utilizări permise cu condiții: - se va institui zonă de protecție sanitara în jurul gospodăriilor de apă și a stației de epurare;

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG în UTR 7 cu cu POT max = 35% și CUT max = 0.60

- se solicita LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE;
- se va elabora o documentație PUZ în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 "privind amenajarea teritoriului și urbanismul" cu modificările și completările ulterioare; - PUZ, aprobat de CLM Brăila în baza unui aviz de oportunitate;
- lotizarea se va face conform ART. 30 al.(2) din RGU „Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- se vor respecta prevederile Codului civil privind scurgerea apelor pluviale, vederea directă și indirectă și amplasarea construcției față de linia de hotar (0,60 m);
- numărul și configurația acceselor carosabile se vor determina conform Anexei nr. 4 din RGU;
- se vor asigura accese pietonale conform art. 26 din RGU; - soluția propusă va asigura accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii;
- se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art.33 și Anexei nr.5 din RGU; suprafețele parcajelor se vor stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- se vor asigura spații verzi și plantate, conf. art. 34 și anexei 6 din RGU;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și „eleganță”;
- sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic ondulat); - se vor respecta condițiile din avizele și acordurile solicitate;
- materialele folosite vor asigura rezistența și stabilitatea construcțiilor în timp;
- cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de utilități trebuie introduse în subteran conform H.G. Nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525/1996;
- se va respecta Legea nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr.691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor
- în vederea construirii se va solicita un alt certificat de urbanism în conformitate cu Legea 50/1991 republicată pentru care se vor solicita și lucrările pentru organizarea de șantier, fără afectarea domeniului public, drumuri de acces sau alte terenuri;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat*4) pentru:

"LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / ~~de desființare~~ - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agencia pentru Protecția Mediului - Brăila, B-dul Independenței, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz în copie conformă cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- | | | |
|---|---|--|
| ☒ alimentare cu apă -
Compania de Utilități Publice
"Dunărea" | ☒ gaze naturale - Distrigaz Sud
- Rețele | Alte avize/acorduri |
| ☒ canalizare - Compania de
Utilități Publice "Dunărea" | ☒ telefonizare - Orange
Romania Communications | ☐ Transport gaze naturale -
Transgaz - Exploatarea
Teritorială Brăila |
| ☒ alimentare cu energie
electrică - Distribuție Energie
Electrică România - Sucursala
Brăila | ☒ salubritate - S.U.P.A.G.L. -
Brăila | ☐ Transport energie electrică -
Transelectrica - UTT
Constanța |
| ☐ alimentare cu energie
termică | ☐ transport urban -
BRAICAR SA | ☐ - |
- d.2) avize și acorduri privind:
- | | | |
|---|---|--|
| ☒ securitatea la incendiu | ☐ protecția civilă | ☒ sănătatea populației |
|---|---|--|
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
- ☒ - acordul notarial al vecinilor conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicată;
 - ☒ - aviz Inspectoratul de Poliție al jud.Brăila-serviciul rutier;
 - ☒ - aviz Direcția Tehnică – Serviciul UMMSCUP;
 - ☒ - aviz de oportunitate; - aviz CTUAT;
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- ☒ - studiu geotehnic;
 - ☒ - PUZ aprobat în CLM;
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- ☒ - aviz APM Brăila
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
- ☐ taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investiției

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



L.S.

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 243 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 163150 din 03/11/2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 04 / 12 / 2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism NR: 1475 din 04.12.2023

de la data de 04 / 12 / 2024 până la data de 03 / 12 / 2025

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.



Secretar General

ION DRĂGAN

Arhitect-șef

CORINA ANGHELESCU

Data prelungirii valabilității: 04 / 12 / 2024
 Achitat taxa de: 73 lei, conform Chitanței/O.P. nr. 1652 din 22 / 11 / 2024
 Transmis solicitantului la data de 30 / 01 / 2025 direct/prin poșta.

Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- ***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

CERTIFICAT DE URBANISM

OBIECTIV : LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUIŢE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII
DE DEPOZITARE ȘI RECREERE

AMPLASAMENT : JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. IURIE DARIE, NR.
2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 – NR. CAD. 91191,
NR.CAD. 91192

BENEFICIAR : S.C. DONECAM S.R.L.

FAZA : C.U.

PROIECTANT : S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

PROIECT NR : /2023

DATA : NOIEMBRIE/2023

EXEMPLARUL : 1/2

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

Certificat de urbanism

CONTINUT PIESE SCRISE

Date de recunoaștere a documentației

Borderou

Memoriu de prezentare

CONTINUT PIESE DESENATE

Planșa – U01	Plan de încadrare în localitate	1:50000
Planșa – U02	Plan de încadrare în P.U.G. aprobat	1:50000
Planșa – U03	Plan de încadrare în zonă	1:2000
Planșa – U04	Propunere lotizare - zonificare funcțională	1:1000

MEMORIU DE PREZENTARE

Necesar emiterii certificatului de urbanism

DATE GENERALE:

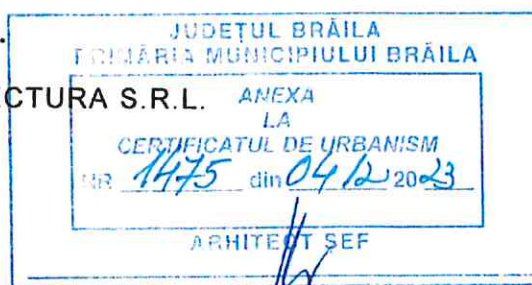
Obiectiv: **LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE**

Amplasament: **JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2; STR. STELA POPESCU, NR. 1 – NR. CAD. 91191, NR.CAD. 91192**

Beneficiar: **S.C. DONECAM S.R.L.**

Proiectant: **S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.**

Faza proiect: **C.U.**



DATE SPECIFICE OBIECTULUI DE INVESTITII:

Investitorul, S.C. DONECAM S.R.L. reprezentat de Bănică Elena - Gabriela deține în proprietate, conform **actelor atașate la dosar**, terenuri intravilane în **suprafața de 23 563 mp**, în Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Iurie Darie, Nr. 2 și Str. Stela Popescu, Nr. 1, conform extras de C.F. 91191, 91192, terenuri categoria de folosință "**curți-construcții**", pe care intenționează a **Lotiza în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere.**

SITUATIE EXISTENTA:

În prezent pe terenurile aferente investiției nu există construcții, acesta fiind teren viran, având o arie construită de 0,00 m² și o arie desfășurată de 0,00 m².

- Suprafață totală teren = **23563 m² (conform actelor atașate la dosar);**
- Sup. construită = 0,00 m²;
- Sup. desfășurată = 0,00 m²;
- Nr. corpuri de clădire = 0
- Regim de înălțime = - ;
- POT existent = 0,00 %
- CUT existent = 0,00

SITUATIE PROPUSA:

Terenul este liber de construcții și se propun următoarele:

- Lotizarea terenului în 60 de loturi din care
 - o 55 loturi pentru locuire individuala cu suprafețe cuprinse între 200 m² – 415 m² ;
 - o 3 loturi pentru funcțiuni mixte – locuințe, spații de birouri, servicii și depozitare
 - o 2 loturi pentru funcțiunea de recreere și sport;
- Se vor realiza accese pietonale și auto către toate loturile create;
- Racordarea la rețelele existente în zonă, precum și realizarea de rețele noi;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare al terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;

LIMITE SI VECINATATI:

- o La N: Vecin – Imobil NR.CAD. 91195;
- o La S: Vecin – Imobil NR.CAD. 91198;
- o La E: Vecin – Imobil NR.CAD. 91195;
- o La V: STR. DR. VICTOR DIMITRIU



INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

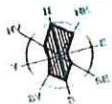
INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI			
Suprafata teren studiat – 23563 m ²			
INDICI EXISTENTI		INDICI PROPUȘI	
Ac	0,00 m ²	Ac	0,00 m ²
Ad	0,00 m ²	Ad	0,00 m ²
POT	0,00 %	POT	0,00 %
CUT	0,00	CUT	0,00

INTOCMIT:

SC IMBACIU ARHITECTURA SRL

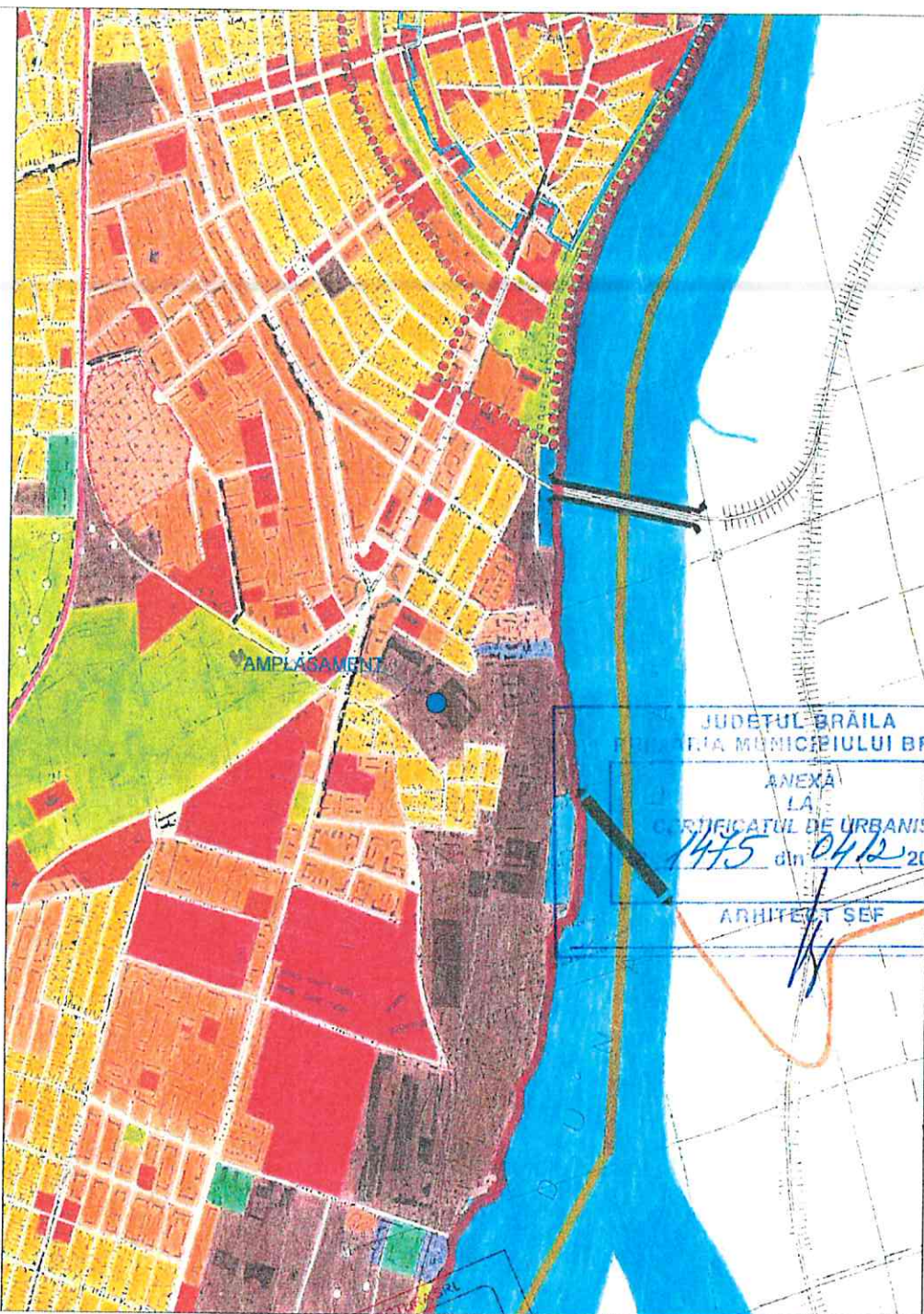


PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRAILA

U0.2



JUDETUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
1475 din 04/12/2023
ARHITECT SEF



AMPLASAMENT

OMBACIU
arhitectura

OMBACIU
arhitectura
J9/536/2023

BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT
LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE
DEPOZITARE ȘI RECREERE

NR. PR.
- / 2023

FAZA
C.U.

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2 - NR. CAD. 91191;
STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NR. CAD. 91192

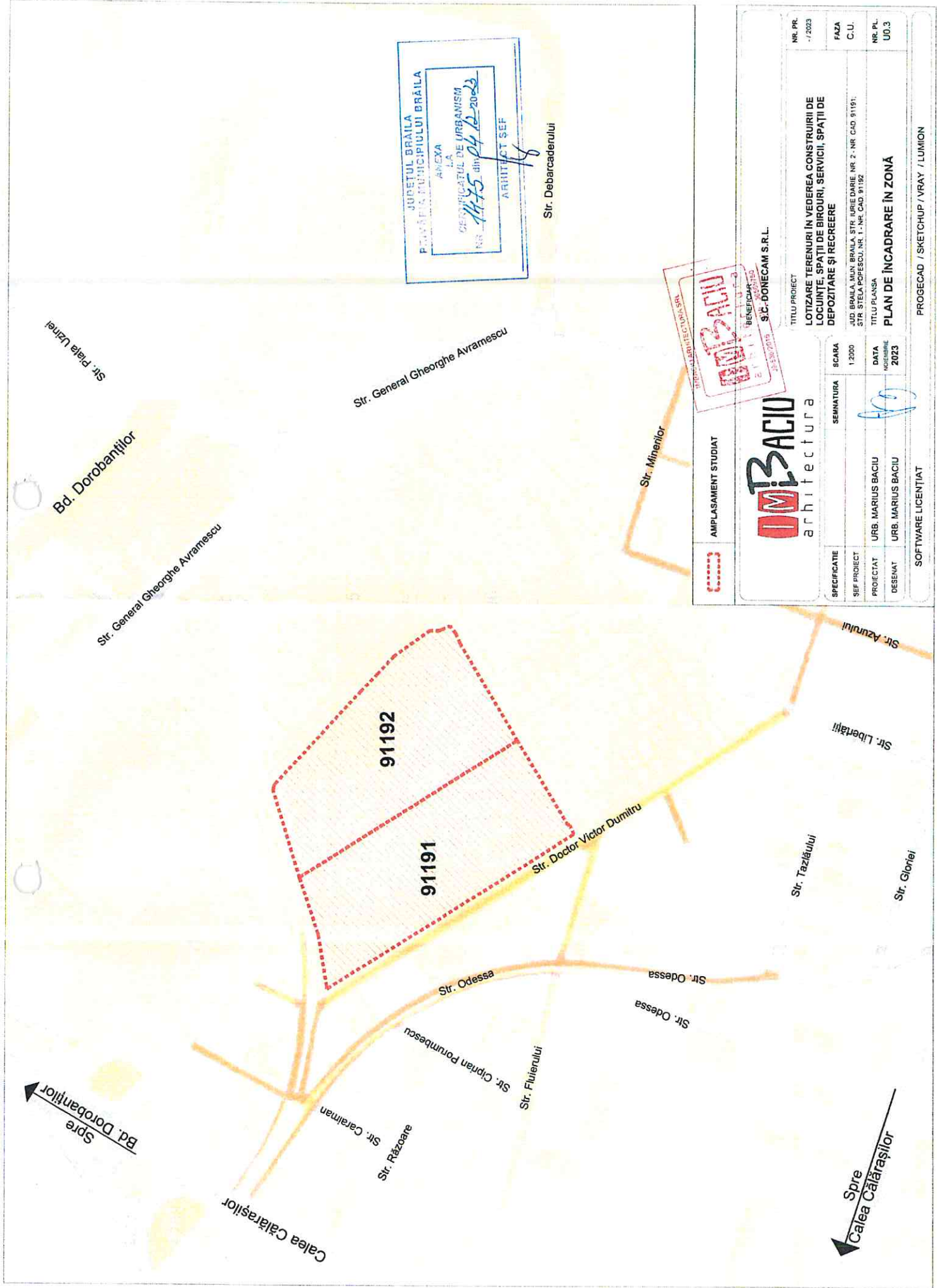
TITLU PLANSA

NR. PL.
U0.2

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRAILA

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



AMPLASAMENT STUDIAT		SCALA		TITLU PROIECT	
[Stamp: OM BACIU arhitectura]		1:2000		NR. PR. - / 2023	
SPECIFICATIE		SEMNATURA		FAZA	
SEF PROIECT		[Signature]		C.U.	
PROIECTAT		URB. MARIUS BACIU		NR. PL.	
DESEINAT		URB. MARIUS BACIU		U0.3	
DATE		NOIEMBRIE 2023		TITLU PLANSA	
SCARA		1:2000		URB. BRAȘOV MUN. BRAȘOV, STR. URZICARE NR. 2, NR. CAD. 91191;	
TITLU PROIECT		LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE		STR. STELA POESCU, NR. 1, NR. CAD. 91192	
BENEFICIAR		S.C. DONECAM S.R.L.		PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	
PROIECTANT		OM BACIU arhitectura		PROIECTANT / SKETCHUP / VRAY / LUMION	

Împuternicire,

Subscrisa, S.C. DONECAM S.R.L. reprez. BANICA ELENA, persoana juridică cu sediul în Bucuresti, Sectorul 3, Bulevardul Decebal, Nr. 12, Camera 1, Bloc S7, Scara 1, Etaj 5, Ap. 15, CUI: 32888110, NR. REG. COM.: J40/6476/2017, împuternicesc prin prezenta pe domnul Baci Marius, cetățean roman, născut la data de 2.12.1992 în Mun. Brăila, Jud. Brăila, domiciliat în Mun. Brăila, Str. Ardealului, Nr. 26, Jud. Brăila, identificat cu C.I., Seria: XR, Nr: 650055, eliberat la data de 02.12.2029 de S.P.C.L.E.P. Brăila, sa mă reprezinte în fața tuturor instituțiilor abilitate, în vederea procedurilor de consultare a publicului, depunerii, obținerii și ridicării în numele meu a avizelor de specialitate.

Semnătura,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elena B.', is written over a horizontal line.

J40/6476/2017
EUID - ROONRC.J40/6476/2017
CUI - 32888110

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI
OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București
DOSAR NR. 206210/16.04.2019
R E Z O L U Ț I A nr. 66349 /20.05.2019
Pronunțată în ședința din data de: 20.05.2019

Radu Alina – PERSOANA DESEMNATA conform O.U.G. nr. 116/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, cu modificările și completările ulterioare, prin Decizia nr. 477 din data de 26.06.2017 a Directorului General al ONRC

Pe rol fiind soluționarea cererii de înregistrare nr. 206210 din data de 16.04.2019 pentru DONECAM SRL, cod unic de înregistrare: 32888110, număr de ordine în registrul comerțului: J40/6476/2017, identificator unic la nivel european: ROONRC.J40/6476/2017.

PERSOANA DESEMNATĂ

Asupra cererii de față:

Prin cererea înregistrată sub nr. 206210 din data de 16.04.2019 s-a solicitat, înregistrarea în registrul comerțului a unor modificări referitoare la: modificare date sediu social; capital social; termen vărsare capital; modificare date, adăugare asociați persoane fizice; numire, revocare persoane împuternicite și înregistrarea datelor din declarația tip - model 3 pe propria răspundere în registrul comerțului.

În susținerea cererii au fost depuse înscrisurile menționate în cererea de înregistrare.

Examinând înscrisurile menționate PERSOANA DESEMNATĂ, constatând că sunt îndeplinite cerințele legale, în conformitate cu art. 1,2 și 6 din O.U.G. 116/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, cu modificările ulterioare, ale Legii nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.26/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii 359/2004 cu modificările și completările ulterioare, urmează a admite prezenta cerere privind înregistrarea în registrul comerțului a modificărilor solicitate.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN CONDIȚIILE LEGII
DISPUNE

Admite cererea de înregistrare așa cum a fost formulată și dispune înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor cu privire la: modificare date sediu social; capital social; termen vărsare capital; modificare date, adăugare asociați persoane fizice; numire, revocare persoane împuternicite, înregistrarea datelor din declarația tip - model 3 pe propria răspundere în registrul comerțului, potrivit datelor din: Decizie asociat unic nr. 1 din 18.03.2019; Declarație-tip pe propria răspundere - model 3 nr. 206210 din 16.04.2019; depunerea actului constitutiv actualizat.

Dispune publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a următoarelor acte: Decizie asociat unic nr. 1 din 18.03.2019 și a notificării privind depunerea la oficiul registrului comerțului a actului constitutiv actualizat.

Executoric de drept.



DUPLICAT

DONECAM SRL
Bucuresti, Sos. Stefan cel Mare nr. 236,
Bl. 59 B1, sc. A, et. 3, ap. 9, Sector 2
J40/6476/2017 si CUI 32888110
Capital Social: 200 lei



DECIZIA ASOCIATULUI UNIC NR. 1 **DIN DATA DE 18.03.2019**

Subsemnatul, **AXINTE ADRIAN-CIPRIAN**, cetatean roman, nascut la data de 09.12.1985, cu domiciliul in Mun. Braila, Str. Primaverii nr. 10, Jud. Braila, identificat cu CI seria XR nr. 581738 emis de SPCLEP Braila la data de 10.12.2016, avand CNP 1851209090053, in calitate de asociat unic, am decis urmatoarele:

I. Schimbarea sediului social la adresa din Bucuresti, Sector 2, Sos. Mihai Bravu nr. 147 - 169, Bl. D5, sc. A, et. 6, ap. 26.

II. Revocarea din functia de administrator al societatii, dl. AXINTE ADRIAN-CIPRIAN si se aproba descarcarea de gestiune a acestuia.

III. Numirea in functia de administrator al societatii a d-nei. BANICA ELENA-GABRIELA, nascuta la data de 21.10.1979, in mun. Braila, jud. Braila, domiciliata in mun. Braila, Bd. Dorobantilor nr. 560, jud. Braila, identificata cu CI, seria XR, numar 608499, eliberata de de SPCLEP Braila, la data de 29.09.2017, CNP2791021090037, avand puteri depline si un mandat de 4 ani.

III. Majorarea capitalului social cu suma de 14.712.000 lei, respectiv de la suma de 200 lei la suma de 14.712.200 lei, prin aport in natura si cooptarea a trei noi asociati, respectiv:

- **GHERONTE IONELA-GIORGIANA, nascuta in Mun. Braila, jud. Braila, la data de 28.08.1986, CNP 2860828090011, domiciliata in Mun. Braila, jud. Braila, str. Scolilor, nr. 52, bl. B15, sc. 5, et. 7, ap. 102, identificata cu CI, seria XR nr. 413295 eliberata de SPCLEP Braila la data de 07.05.2012, care aduce ca aport in natura, bunul imobil – teren intravilan, categoria curti-construcții, in suprafata de 6.304 mp, situat in mun. Braila, str. Toma Caragiu nr. 1, jud. Braila, inseris in CF nr. 91194, nr. cadastral 91194, evaluat la suma de 3.129.000 lei, conform Raportului de Evaluare intocmit de dl. Sandulescu Silviu, evaluator ANEVAR.**
- **ICHIM MADALINA-ROXANA, nascuta in Jud. Brasov, Mun. Brasov, la data de 09.01.1991, CNP 2910109080057, domiciliata in Jud. Brasov, Mun. Brasov, str. Molidului, nr. 43B, ap. 90, identificata cu CI, seria ZV nr. 124104 eliberata de SPCLEP Brasov la data de 01.02.2017 care aduce ca aport in natura, bunul imobil – teren intravilan, categoria curti-construcții, in suprafata de 11.848 mp, situat in mun. Braila, str. Iurie Darie nr. 2, jud. Braila, inseris in CF nr. 91191, nr. cadastral 91191, evaluat la suma de 5.824.000 lei, conform Raportului de Evaluare intocmit de dl. Sandulescu Silviu, evaluator ANEVAR.**
- **CHRIAC MARINELA-IONELA, nascuta in Mun. Braila, jud. Braila, la data de 30.09.1980, CNP 2830930090047, domiciliata in Mun. Braila, jud. Braila, str. G-ral Gheorghe Manu nr. 15, identificata cu CI, seria XR nr. 587616, eliberata de SPCLEP Braila la data de 07.11.2016, care**

	ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ PANĂ ȘI ASOCIAȚII LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 341/2751/27.12.2016 Înregistrat ca Operator de Date cu Caracter Personal sub nr. 1421 de A.N.S.P.D.C.P. Sediul: Mun. Brăila, B-dul. Al. I. Cuza, Nr.103, Jud. Brăila Tel./fax : 0239 62 77 11 ; 0239 62 77 12 Mobil : 0733 084 351 ; 0787 652 171 E-mail : spn.panasiasociatii@gmail.com spn.panasiasociatii@yahoo.com	
---	---	---

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 899

Anul 2019 luna **MARTIE** ziua **18**

In fata mea - **PANĂ COSMIN**-Notar Public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. AXINTE ADRIAN-CIPRIAN, cetatean roman, nascut la data de 09.12.1985, cu domiciliul in Mun. Braila, Str. Primaverii nr. 10, Jud. Braila, identificat cu CI seria XR nr. 581738 emis de SPCLEP Braila la data de 10.12.2016, avand CNP 1851209090053, **in calitate de asociat unic**, reprezentat si administrator la Societatea **DONECAM SRL**, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Sos. Stefan cel Mare nr. 236, Bl. 59 B1, sc. A, et. 3, ap. 9, Sector 2, J40/6476/2017 si CUI 32888110, Si

2. BĂNICĂ ELENA-GABRIELA, cetatean roman, domiciliată în Municipiul Brăila, Bulevardul Dorobanților Numărul 560, Județul Brăila, identificată cu C.I. Seria XR Nr. 608499 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 29.09.2017, C.N.P. 2791021090037, **in calitate de mandatară a numitei GHERONTE IONELA-GIORGIANA**, cetățean român, născută la data de 07.05.2012, în Mun. Brăila, Jud. Brăila, domiciliată în Mun. Brăila, Str. Școlilor nr. 52, bl.B15, sc.5, et.7, ap.102, Jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 413295 eliberată la data de 07.05.2012 de SPCLEP Brăila, C.N.P. 2860828090011, imputernicita in baza procurii autentificata sub nr. 767 din data de 08.03.2019 de Societatea Profesionala Notariala PANA si ASOCIATII, cu sediul in Mun. Braila, Jud. Braila, **in calitate de mandatară a numitei ICHIM MĂDĂLINA-ROXANA**, cetățean român, născută la data de 09.01.1991, în Mun. Brașov, Jud. Brașov, domiciliată în Mun. Brașov, Str. Molidului nr.43B, ap.90, Jud. Brașov, identificată cu CI seria ZV nr. 124104 eliberată la data de 01.02.2017 de SPCLEP Brașov, C.N.P. 2910109080057, imputernicita in baza procurii autentificata sub nr. 703 din data de 04.03.2019 de Societatea Profesionala Notariala PANA si ASOCIATII, cu sediul in Mun. Braila, Jud. Braila, **si in calitate de mandatară a numitei CHIRIAC MARINELA-IONELA**, cetățean român, născută la data de 30.09.1983, în Mun. Brăila, Jud. Brăila, domiciliată în Mun. Brăila, Str. G-ral. Gheorghe Manu Nr. 15, Jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 578616 eliberată la data de 07.11.2016 de SPCLEP Brăila, C.N.P. 2830930090047, imputernicita in baza procurii autentificata sub nr. 702 din data de 08.03.2019 de Societatea Profesionala Notariala PANA si ASOCIATII, cu sediul in Mun. Braila, Jud. Braila,

Care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice și că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea Notarilor Publici și a Activității Notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul: 500 lei + 95 lei (19% TVA) conf. Bon fiscal Nr.23/2019

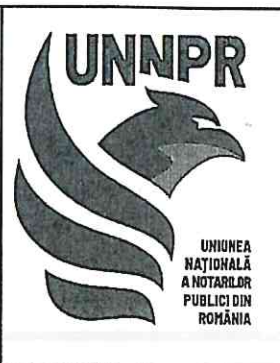
**NOTAR PUBLIC,
PANĂ COSMIN**

Prezentul - **DUPLICAT** - s-a întocmit în 6 exemplare, de **PANĂ COSMIN**, **NOTAR PUBLIC**, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.





ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
PANĂ și ASOCIAȚII
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 341/2751/27.12.2016
Înregistrat ca Operator de Date cu Caracter Personal sub nr. 1421 de
A.N.S.P.D.C.P.
Sediu: Mun. Brăila, B-dul. Al. I. Cuza, Nr. 103, Jud. Brăila
Tel./fax : 0239 62 77 11 ; 0239 62 77 12
Mobil : 0733 084 351 ; 0787 652 171
E-mail : spn.panasiasociatii@gmail.com
spn.panasiasociatii@yahoo.com



ÎNCHEIERE DE COMPLETARE NR. 13

Anul 2021 luna MARTIE ziua 16

la Decizia Asociatului Unic nr. 1 din data de 18.03.2019

autenticată sub nr. 899

din data de 18.03.2019 de Societatea Profesională Notarială "PANĂ și ASOCIAȚII"
cu sediul în Mun. Brăila, B-dul. Al. I. Cuza Nr. 103, Jud. Brăila

Eu, PANĂ COSMIN - Notar Public, observând că în Decizia Asociatului Unic nr. 1 din data de 18.03.2019 a Societății DONECAM SRL, J40/6476/2017 si CUI 32888110 autenticată sub nr. 899 din data de 18.03.2019 de Societatea Profesională Notarială "PANĂ și ASOCIAȚII" cu sediul în Mun. Brăila, Jud. Brăila, având ca obiect revocare administrator, numire administrator, majorare capital social prin aport în natura și cooptarea a trei noi asociați, nu s-au solicitat extrase de carte funciara pentru autentificare pentru imobilele proprietatea noilor asociați,

Analizând cele de mai sus;

Față de cele constatate în baza art.87(2), și art. 88, din Legea nr.36/1995, republicată și art.61, din Regulamentul de Aplicare a Legii nr.36/1995:

DISPUN :

-Se completează Decizia Asociatului Unic nr. 1 din data de 18.03.2019 a Societății DONECAM SRL, J40/6476/2017 si CUI 32888110 autenticată sub nr. 899 din data de 18.03.2019 de Societatea Profesională Notarială "PANĂ și ASOCIAȚII" cu sediul în Mun. Brăila, Jud. Brăila după cum urmează:

Pentru bunurile imobile proprietatea numitei GHERONTE IONELA-GIORGIANA, CNP 2860828090011 :

1.- imobil situat în Municipiul Brăila, Strada Toma Caragiu , numărul 1, Lot 1, Județul Brăila, înscris în Cartea Funciara nr. 94824/Mun. Braila având număr cadastral 94824, compus din teren intravilan categoria de folosință " curți-construcții", în suprafață totală de 3.890 m.p.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila în baza cererii Nr.26353 din 12.03.2021

Taxele și impozitele sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală pentru persoane fizice Nr.2586C din 15.03.2021 emis de Primăria Mun.Brăila , Jud. Brăila.-

2.- imobil situat în Municipiul Brăila, Strada Toma Caragiu , numărul 1, Lot 2, Județul Brăila, înscris în Cartea Funciara nr. 94823/Mun. Braila având număr cadastral 94823, compus din teren intravilan categoria de folosință " curți-construcții", în suprafață totală de 2.414 m.p. .

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila în baza cererii Nr.26351 din

12.03.2021

Taxele și impozitele sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală pentru persoane fizice Nr.2586C din 15.03.2021 e emis de Primăria Mun.Brăila , Jud. Brăila.-

Imobilele mai sus descrise au rezultat din dezmembrarea imobilului ce a făcut initial obiectul deciziei, teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafața de 6.304 mp, situat în mun. Braila, str. Toma Caragiu nr. 1, jud. Braila, înscris în Cartea Funciara nr. 91194, având nr. cadastral 91194 , conform Planului de Amplasament și Delimitare a Imobilului cu Propunere de Dezlipire, întocmit de SC BRAISURV IMOB SRL certificat de autorizare Seria RO-B-J Nr.0658/2015, lucrare avizată de O.C.P.I. Brăila – B.C.P.I. Brăila în baza cererii Nr. 102276 din 04.12.2019, demembrat astfel conform Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 4344/18.12.2019 de Societatea Profesională Notarială "PANĂ și ASOCIAȚII" cu sediul în Mun. Brăila, Jud. Brăila.

Pentru bunul imobil proprietatea numitei ICHIM MADALINA-ROXANA , CNP 2910109080057 :

-Imobil situat în Municipiul Braila, Strada Iurie Darie nr. 2, județul Braila , înscris în Cartea Funciara nr. 91191/Mun. Brăila, având număr cadastral 91191, compus din teren intravilan categoria de folosință " curți-construcții", în suprafață totală de 11.848 m.p.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila în baza cererii Nr.26329 din 12.03.2021

Taxele și impozitele sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală pentru persoane fizice Nr.2587C din 11.03.2021 e emis de Primăria Mun.Brăila , Jud. Brăila.-

Pentru bunul imobil proprietatea numitei CHRIAC MARINELA-IONELA , CNP 2830930090047 :

-Imobil situat în Municipiul Braila, Strada Stela Popescu nr. 1, județul Braila , înscris în Cartea Funciara nr. 91192/Mun. Brăila, având număr cadastral 91192, compus din teren intravilan categoria de folosință " curți-construcții", în suprafață totală de 11.715 m.p.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila în baza cererii Nr.26348 din 12.03.2021

Taxele și impozitele sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală pentru persoane fizice Nr.2588C din 15.03.2021 e emis de Primăria Mun.Brăila , Jud. Brăila.-

Celelalte mențiuni și clauze din Decizia Asociatului Unic nr. 1 din data de 18.03.2019 a Societății DONECAM SRL, J40/6476/2017 și CUI 32888110 autentificată sub nr. 899 din data de 18.03.2019 de Societatea Profesională Notarială "PANĂ și ASOCIAȚII" cu sediul în Mun. Brăila, Jud. Brăila , rămân valabile și neschimbate.

Prezenta încheiere s-a redactat și editat la sediul Societatea Profesională Notarială "PANĂ și ASOCIAȚII", din Municipiul Brăila, Bld. Al. I. Cuza, nr.103, Județul Brăila, în 7(sapte) exemplare.

S-a taxat cu suma de 9.655 lei ptr. OCPI Braila, conf. o.p./2021

S-a taxat cu suma de 5.991 lei ptr. OCPI Braila, conf. o.p./2021

S-a taxat cu suma de 29.120 lei ptr. OCPI Braila, conf. o.p./2021

S-a taxat cu suma de 28.795 lei ptr. OCPI Braila, conf. o.p./2021





CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: DONECAM SRL

Sediu social: București Sectorul 3, Bulevardul Decebal, Nr. 12, CAMERA 1, Bloc S7, Scara 1, Etaj 5,
Ap. 15

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de Înregistrare: 32888110

din data de: 06-03-2014

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J40/6476/2017

Nr. de ordine în registrul comerțului: J40/6476/08.05.2017

Data eliberării: 03.11.2021

Director

Stefania Carmen CHITU

Seria B Nr. 4347669

ROMANIA

IDENTITY
CARD

SERIA XR NR 608499

Numé/Nom/Last name

W4F4F

BĂNICĂ

Prenume/Prenom/First name

ELENA-GABRIELA

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Sex/Sexe/Sex

F

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.BR Mun.Brăila

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.BR Mun.Brăila

Bd.Dorobanților nr.560

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Brăila

Valabilitate/Validite/Validity

29.09.17-21.10.2027

166 BR[illegible]

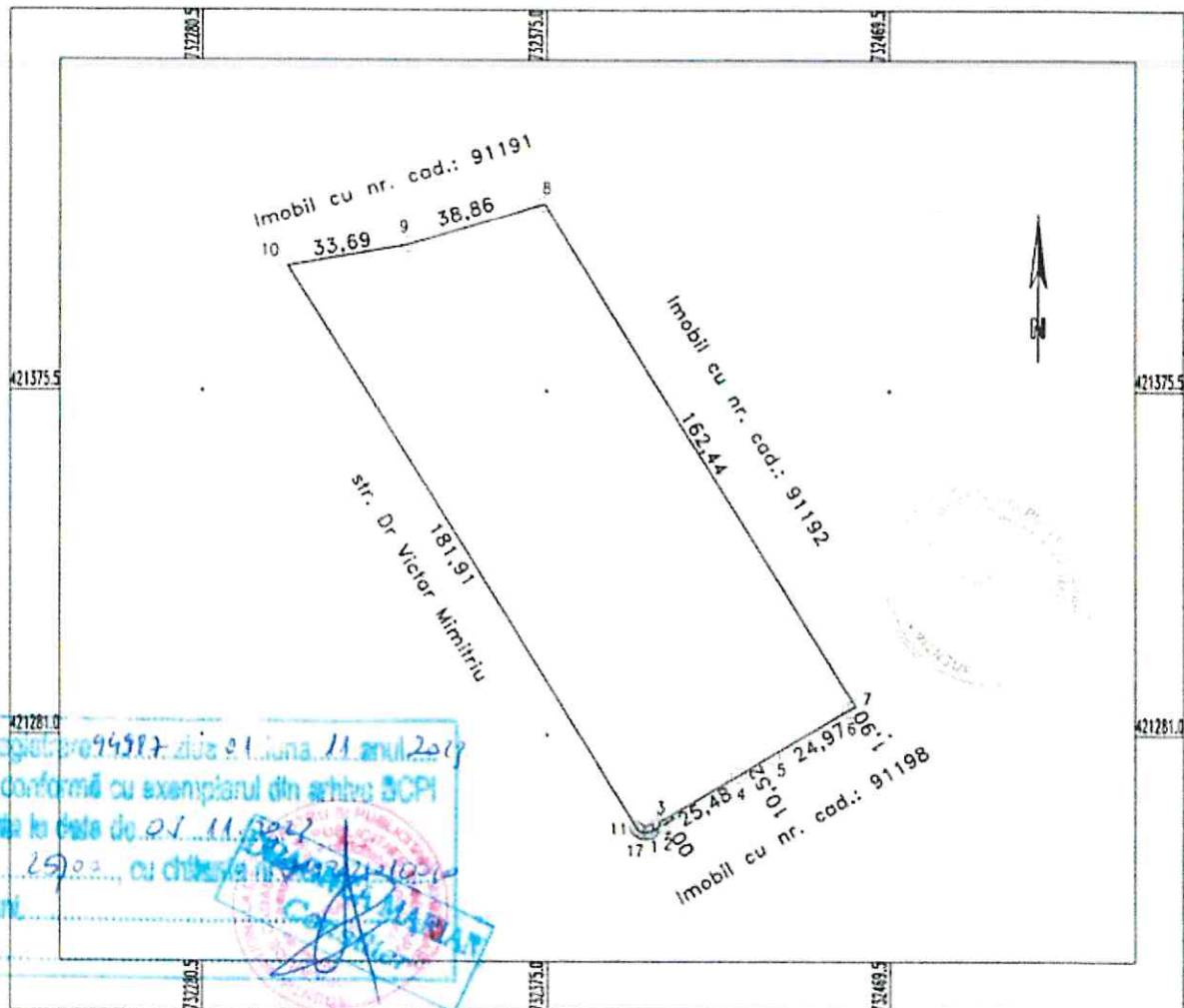
XR608499<6R0U7910214F271021320900375

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

30179 / 05. APR 2019

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
91191	11848	Intravilan Braila, str. Iurie Darie, nr. 2
Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
91191	BRAILA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Ce	11848	Intre punctele 10-9-8 nematerializat, 8-7 nematerializat,
TOTAL		11848	7-11 nematerializat, 10-11 gard metal;

B. Date referitoare la constructii			
Cod Cansu	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 11848 mp
Suprafata din acte = 11848 mp

Executat: S.C. BRAISURV IMOB S.R.L.

Conținut executarea măsurătorilor la teren, corectarea însemnărilor documentației cadastrale și corectarea acestora cu realitatea din teren

Semnatura și stampila

Semnatura și parafa

Data

Stampila B.C.P.I

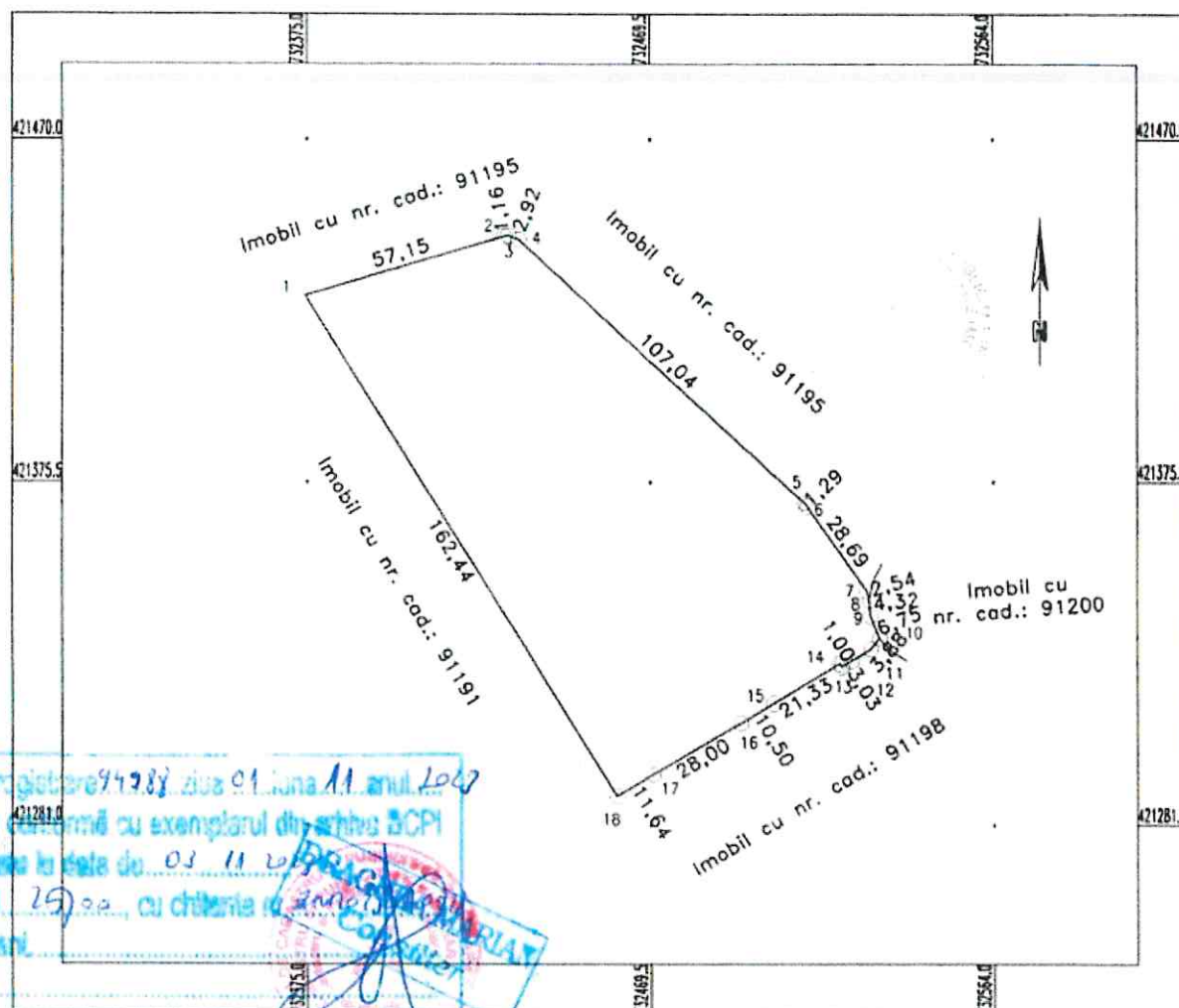
Data 04.04.2019

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

30128/

Nr.Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
91192	11715	Intravilan Braila, str. Stela Popescu, nr. 1
Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
91192	BRAILA	



Nr. Inregistrare 94288 ziua 01 luna 11 anul 2019
 Capita 421281.0
 eliberare la data de 01 11 2019
 Taria 29.00, cu chitanza nr. 2019/11/01
 Pagarul
 L.B.

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosina	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	11715	
TOTAL		11715	Imobil nematerializat

B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Cod grupa destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 11715 mp
 Suprafata din acte = 11715 mp

Executiv: S.C. BRAISURV IMOB S.R.L. Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Nr. 1237/27.12.2019 VASILE SANDULESCU Categoria I Data 04.04.2019	Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa ING. VIAS CARMEN Data
---	---

Stampila B.C.P.I

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91191 Brăila

Nr. cerere	6044
Ziua	30
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185326108



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Iurie Darie, Nr. 2, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91191	11,848	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30179 / 05/04/2019		
Act Administrativ nr. 14570, din 10/05/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA;		
B9	se noteaza ca adresa actuala a imobilului este str. Iurie Darie nr.2	A1
28313 / 19/03/2021		
Act Notarial nr. 899, din 18/03/2019 emis de Pana Cosmin, incheiere de completare nr 13/16.03.2021 NP Pana Cosmin; Act Administrativ nr. 66349, din 20/05/2019 emis de OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI BUCURESTI in dosar 206210/2019;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) DONECAM SRL, CIF:32888110		

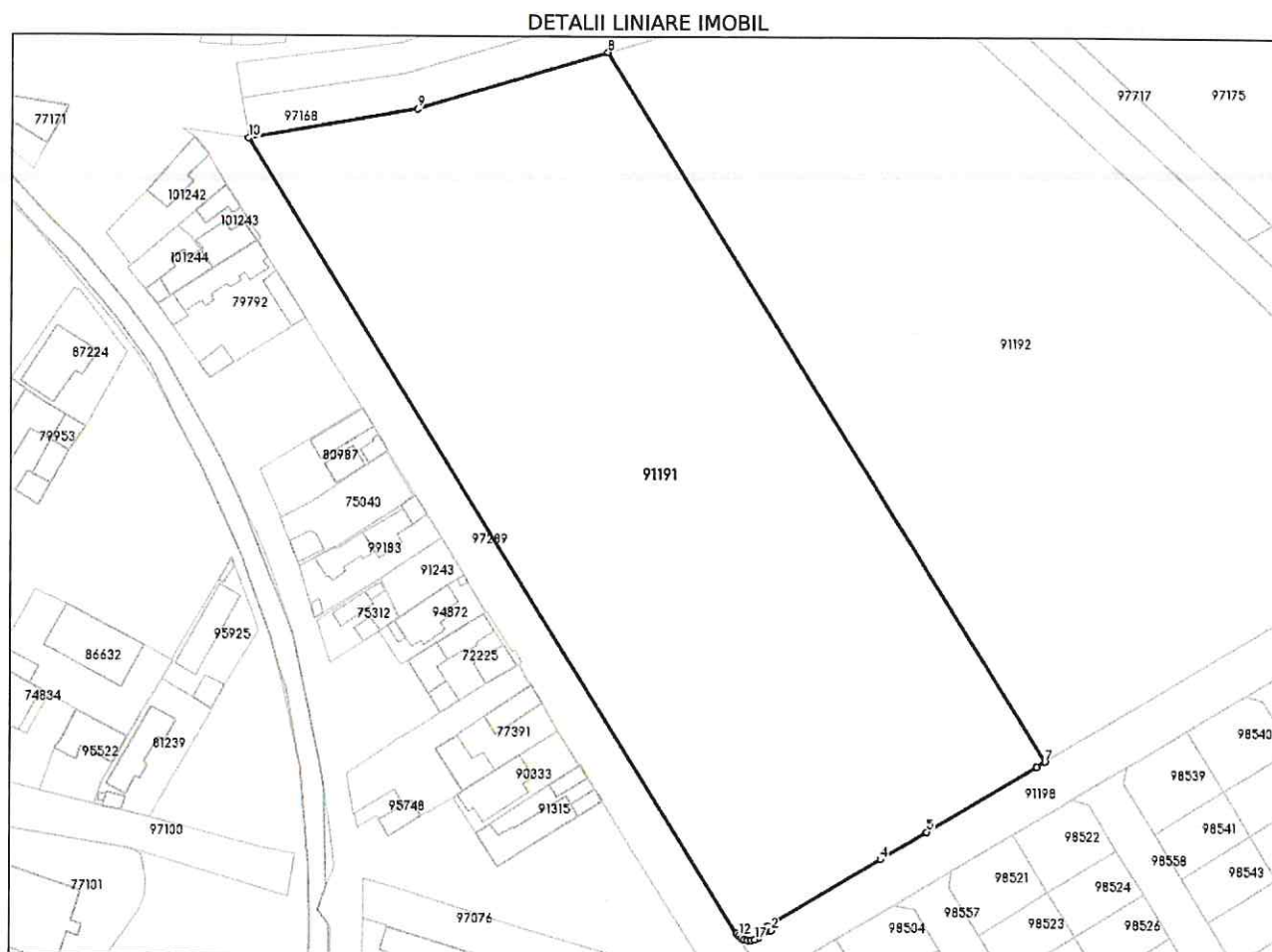
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91191	11.848	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	11.848	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.0
2	3	1.001
3	4	25.483
4	5	10.524
5	6	24.974
6	7	1.897

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	162.441
8	9	38.859
9	10	33.687
10	11	181.91
11	12	0.685
12	13	0.6
13	14	0.678
14	15	0.686
15	16	0.738
16	17	0.678
17	1	0.608

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

30/01/2025, 09:18

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91192 Brăila

Nr. cerere	6043
Ziua	30
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185326106



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Stela Popescu, Nr. 1, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91192	11.715	Teren neimprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28318 / 19/03/2021		
Act Administrativ nr. 66349, din 20/05/2019 emis de OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI BUCUREȘTI; Act Notarial nr. 899, din 18/03/2019 emis de Pana Cosmin; Act Notarial nr. 13, din 16/03/2021 emis de Pana Cosmin;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DONECAM SRL, CIF:32888110	A1

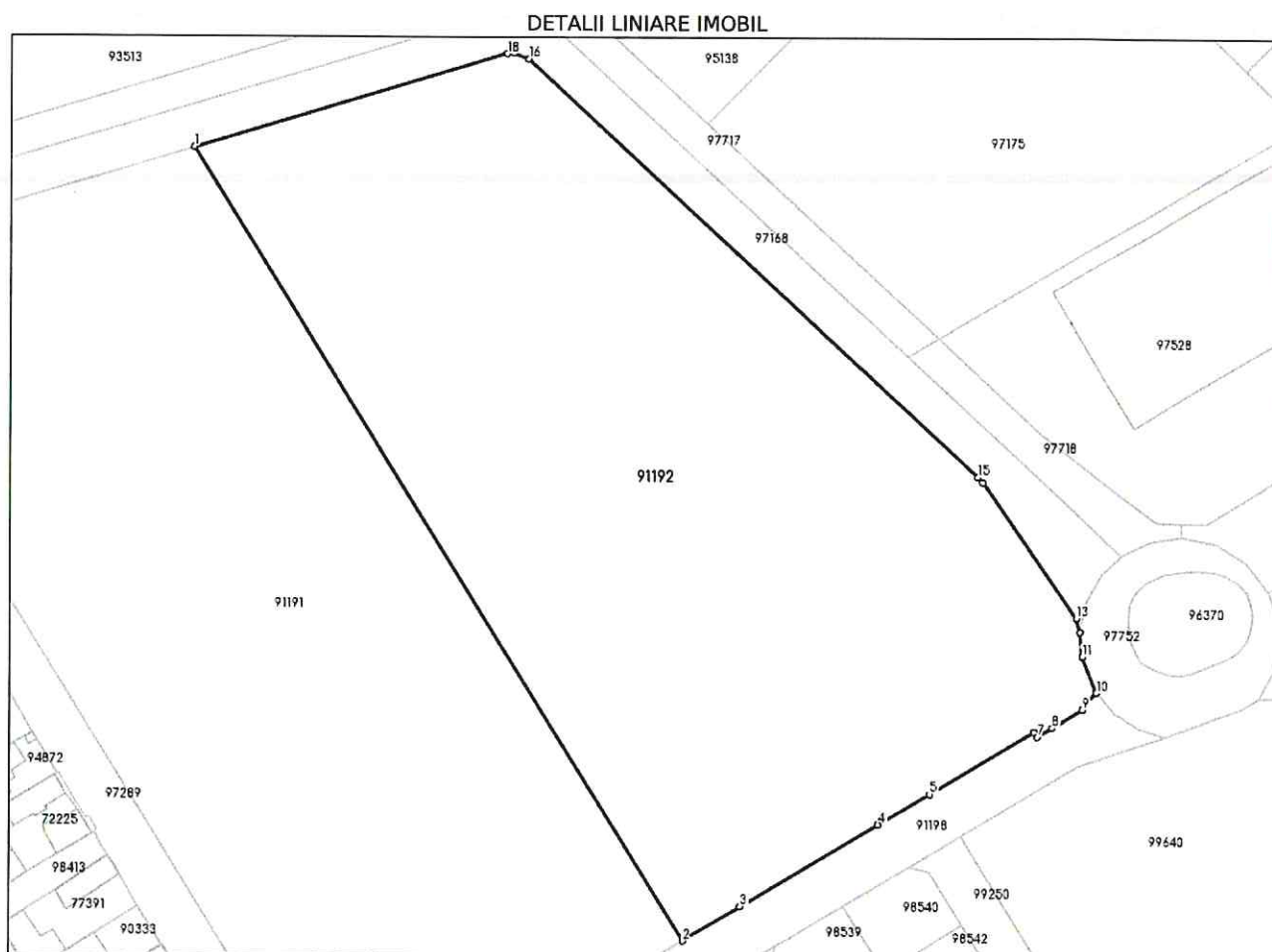
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91192	11.715	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	11.715	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	162.441
2	3	11.636
3	4	28.005
4	5	10.502
5	6	21.325
6	7	1.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	3.032
8	9	6.269
9	10	3.881
10	11	6.75
11	12	4.321
12	13	2.538
13	14	28.694
14	15	1.291
15	16	107.036
16	17	2.915
17	18	1.162
18	1	57.149

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

30/01/2025, 09:18

CONTRACT DE CESIUNE

A DREPTULUI DE UTILIZARE A RIDICĂRII TOPOGRAFICE

Încheiat astăzi, 24.02.2025, între:

1. S.C. TWO MUCH S.R.L., cu sediul în Mun. Brăila, Ans. Apollo, Bloc A7, Scara 2, Etaj 4, Ap. 47, Jud. Brăila, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J9/184/2002, având CUI 14606717, legal reprezentată prin Bănică Aurel, în calitate de Administrator, denumită în continuare **Cedentul**,

și

2. S.C. DONECAM S.R.L., cu sediul în Mun. București, sector 3, Bulevardul Decebal, nr. 12, camera 1, Bloc S7, Scara 1, Etaj 5, Ap. 15, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/6476/2017, având CUI 32888110, legal reprezentată prin Bănică Elena-Gabriela, în calitate de Administrator, denumită în continuare **Cesionarul**,

denumite împreună **Părțile**, s-a convenit următoarele:

Art. 1 – Obiectul contractului

Cedentul cesează cu titlu gratuit către Cesionar **dreptul de utilizare a ridicării topografice** aferente zonei de studiu descrise în avizul de oportunitate nr. 5/2024, emis de Primăria Municipiului Brăila, având Certificatul de urbanism nr. 279 din 13.03.2024, pentru obiectivul "Construire Bază sportivă cu corp vestiare și recepție parter, amplasare balcon cu împrejmuire și organizare de șantier", situat în Municipiul Brăila, Str. Toma Caragiu, nr. 1, lot 1, înscris în CF nr. 94824.

Ridicarea topografică a fost recepționată conform procesului-verbal nr. 943/2024 și a fost realizată de Cedent pentru zona de studiu comună celor două proiecte.

Art. 2 – Scopul cesiunii

Cesionarul va utiliza ridicarea topografică exclusiv în scopul elaborării și avizării documentației de tip P.U.Z., având ca obiect **"Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii de depozitare și recreere"**, conform Certificatului de urbanism nr. 1475 din 04.12.2023, și avizul de oportunitate nr. 02/2024 emis de Primăria

Municipiului Brăila.

Art. 3 – Natura cesiunii

- (1) Cesiunea dreptului de utilizare se face **cu titlu gratuit**.
- (2) Cesionarul nu va avea dreptul să revândă, reproducă sau utilizeze ridicarea topografică în alte scopuri sau pentru alte proiecte decât cel menționat la art. 2, fără acordul scris al Cedentului.
-

Art. 4 – Răspunderea Părților

- (1) Cedentul garantează că documentația topografică a fost întocmită conform normelor legale și a fost recepționată oficial.
- (2) Cesionarul își asumă întreaga răspundere pentru utilizarea acesteia în cadrul documentației P.U.Z. elaborate.
-

Art. 5 – Durata contractului

Prezentul contract intră în vigoare la data semnării și este valabil până la finalizarea și avizarea documentației P.U.Z. menționate la art. 2.

Art. 6 – Dispoziții finale

- (1) Orice modificare a prezentului contract se face numai prin act adițional semnat de ambele părți.
- (2) Prezentul contract a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.
-

Cedent

S.C. TWO MUCH S.R.L.

Reprezentant legal: Bănică Aurel

Semnătură:



Cesionar

S.C. DONECAM S.R.L.

Reprezentant legal: Bănică Elena-Gabriela

Semnătură:



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 943 / 2024

Întocmit astăzi, **22/10/2024**, privind cererea **93694** din **10/10/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: TWO MUCH SRL

2. Executant: Matinca Razvan Alexandru

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic necesar elaborare P.U.Z. pentru "CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ CU CORP VESTIARE SI RECEPTIE PARTER, AMPLASARE BALCON CU STRUCTURA METALICA TELESCOPICA, AMENAJARE TERENURI BASCHET, TENIS, PADEL SI PADBOL, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER", MUN. BRAILA, STR. TOMA CARAGIU, NR. 1, LOT1, Inscris in CF. 94824

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
CUI+CI	09.10.2024	inscris sub semnatura privata	SC CADCONSTRUCT SRL
PLAN	09.10.2024	inscris sub semnatura privata	SC CADCONSTRUCT SRL
DOCUMENTATII	10.10.2024	inscris sub semnatura privata	SC CADCONSTRUCT SRL
279	13.03.2024	act administrativ	PRIMARIA MUN. BRAILA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 943 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
99640	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 99640 din stratul permanent!
100014	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 100014 din stratul permanent!
94034	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 94034 din stratul permanent!
99834	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 99834 din stratul permanent!
73680	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 73680 din stratul permanent!
78702	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 78702 din stratul permanent!
100575	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 100578 din stratul permanent!
101270	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 101270 din stratul permanent!
99250	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 99250 din stratul permanent!
99300	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 99300 din stratul permanent!
99243	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 99243 din stratul permanent!
99265	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 99265 din stratul permanent!
98543	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98543 din stratul permanent!
98522	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98522 din stratul permanent!
98544	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98544 din stratul permanent!
98541	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98541 din stratul permanent!
98542	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98542 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
98539	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98539 din stratul permanent!
98540	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98540 din stratul permanent!
98558	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98558 din stratul permanent!
98551	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98551 din stratul permanent!
98508	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98508 din stratul permanent!
98505	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98505 din stratul permanent!
98530	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98530 din stratul permanent!
98527	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98527 din stratul permanent!
98552	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98552 din stratul permanent!
98549	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98549 din stratul permanent!
98506	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98506 din stratul permanent!
98503	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98503 din stratul permanent!
98528	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98528 din stratul permanent!
98525	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98525 din stratul permanent!
98550	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98550 din stratul permanent!
98547	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98547 din stratul permanent!
98504	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98504 din stratul permanent!
98526	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98526 din stratul permanent!
98523	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98523 din stratul permanent!
98548	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98548 din stratul permanent!
98545	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98545 din stratul permanent!
98524	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98524 din stratul permanent!
98521	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98521 din stratul permanent!
98546	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98546 din stratul permanent!
98507	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98507 din stratul permanent!
98509	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98509 din stratul permanent!
98511	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98511 din stratul permanent!
98557	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98557 din stratul permanent!
98510	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98510 din stratul permanent!
98512	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98512 din stratul permanent!
98529	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98529 din stratul permanent!
98531	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98531 din stratul permanent!
98533	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98533 din stratul permanent!
98535	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98535 din stratul permanent!
98532	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98532 din stratul permanent!
98534	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98534 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
98536	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98536 din stratul permanent!
98538	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98538 din stratul permanent!
98553	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98553 din stratul permanent!
98555	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98555 din stratul permanent!
98554	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98554 din stratul permanent!
98556	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98556 din stratul permanent!
98517	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98517 din stratul permanent!
98519	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98519 din stratul permanent!
98518	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98518 din stratul permanent!
98520	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98520 din stratul permanent!
98537	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 98537 din stratul permanent!
94823	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 94823 din stratul permanent!
94291	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 94291 din stratul permanent!
93557	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 93557 din stratul permanent!
94923	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 94923 din stratul permanent!
95002	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 95002 din stratul permanent!
75583	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 75583 din stratul permanent!
96334	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 96334 din stratul permanent!
95003	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 95003 din stratul permanent!
96335	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 96335 din stratul permanent!
93541	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 93541 din stratul permanent!
94824	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 94824 din stratul permanent!
82633	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 82633 din stratul permanent!
97605	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97605 din stratul permanent!
97935	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97935 din stratul permanent!
94922	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 94922 din stratul permanent!
95001	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 95001 din stratul permanent!
96120	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 96120 din stratul permanent!
93198	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 93198 din stratul permanent!
97178	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97178 din stratul permanent!
95840	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 95840 din stratul permanent!
97932	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97932 din stratul permanent!
96172	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 96172 din stratul permanent!
97933	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97933 din stratul permanent!
97934	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97934 din stratul permanent!
94652	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 94652 din stratul permanent!

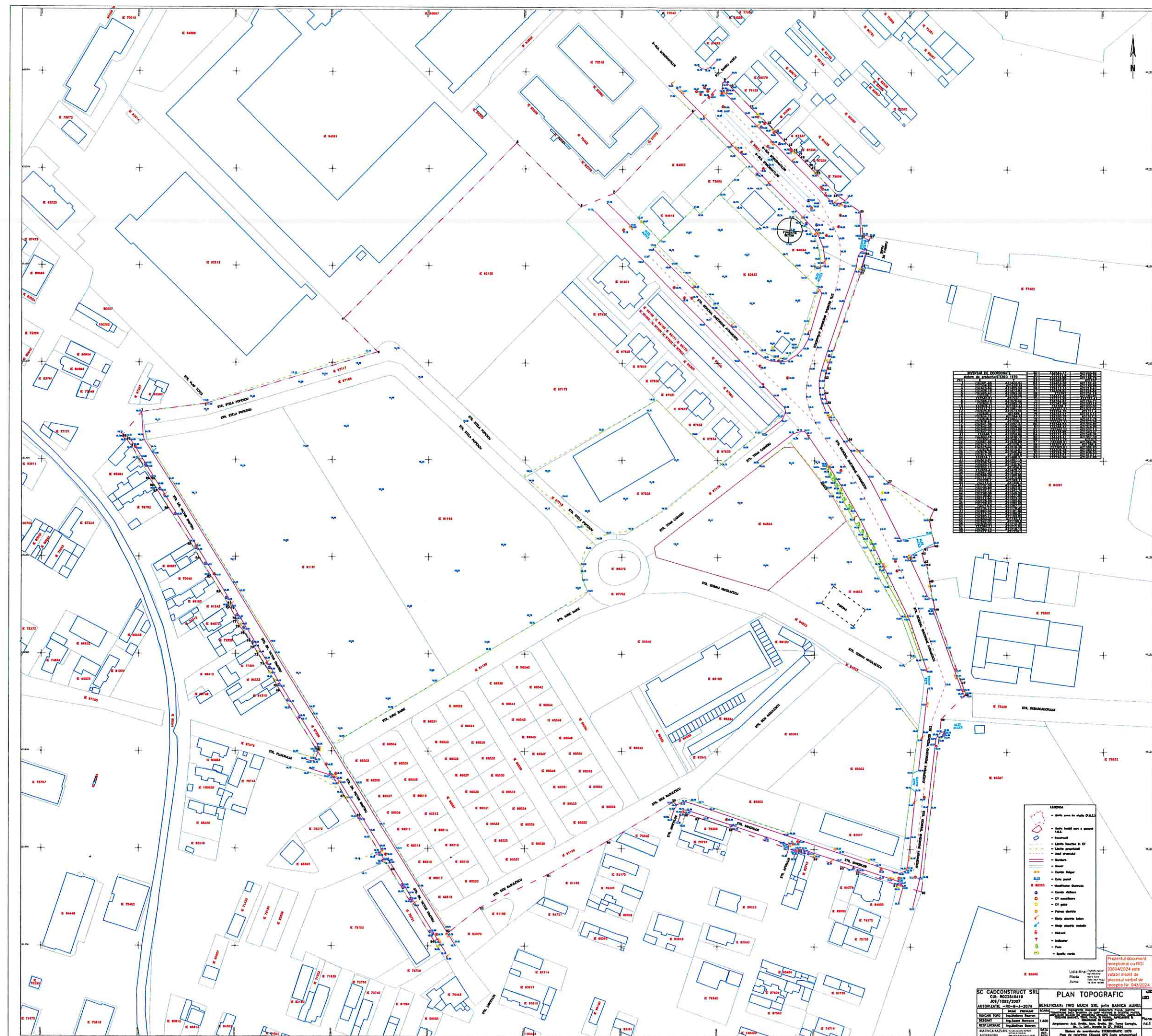
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
94916	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 94916 din stratul permanent!
97930	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97930 din stratul permanent!
96168	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 96168 din stratul permanent!
97931	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97931 din stratul permanent!
97502	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97502 din stratul permanent!
96171	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 96171 din stratul permanent!
97503	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97503 din stratul permanent!
97928	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97928 din stratul permanent!
97929	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97929 din stratul permanent!
97498	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97498 din stratul permanent!
96169	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 96169 din stratul permanent!
97499	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97499 din stratul permanent!
97528	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97528 din stratul permanent!
97752	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97752 din stratul permanent!
91201	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 91201 din stratul permanent!
96370	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 96370 din stratul permanent!
91199	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 91199 din stratul permanent!
93513	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 93513 din stratul permanent!
95138	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 95138 din stratul permanent!
97927	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97927 din stratul permanent!
80987	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 80987 din stratul permanent!
97076	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97076 din stratul permanent!
91315	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 91315 din stratul permanent!
91198	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 91198 din stratul permanent!
91191	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 91191 din stratul permanent!
91192	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 91192 din stratul permanent!
97168	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97168 din stratul permanent!
97718	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97718 din stratul permanent!
97717	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97717 din stratul permanent!
97175	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97175 din stratul permanent!
97289	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se suprapune cu terenul 97289 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6237063: Imobilul TR-719-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Lidia-Ana-Maria Jianu

Lidia-Ana-Maria
Jianu

Digitally signed
by Lidia-Ana-Maria
Jianu
Date: 2024.10.22
16:14:56 +0300





**COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE
DUNĂREA BRĂILA**

ROMÂNIA, 810140 BRĂILA, str. Piața Uzinei nr. 1
Tel.: 40-239-692900 ; Fax: 40-239-693209
J09/215/14.03.1995/; C.F.: RO7179966/10.04.1995
www.apabraila.ro; e-mail: dunarea@apabraila.ro



ISO 9001 Certificat nr. 730C
ISO 14001 Certificat nr. 388M
ISO 45001 Certificat nr. 269HS
ISO 37001 Certificat nr. 006AM

Nr. 58110/16.01.2024

Către,

**S.C. DONECAM S.R.L.
PRIN BANICA ELENA - GABRIELA**

Prin prezenta, vă comunicăm avizul de amplasament al companiei în scopul:
"LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE", în mun. Braila, str. Iurie Darie, nr. 2, str. Stela Popescu, nr. 1, Cartea Funciara 91191, 91192, Nr. Cadastral 91191, 91192, aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1475 din 04.12.2023, conform Plan de încadrare în zona (plansa nr. U0.3) și Propunere lotizare – Zonificare funcțională (plansa U.04).

Mentionăm ca, pe amplasamentul propus, nu există rețele apă-canal aflate în exploatarea CUP Dunărea.

Prezentul aviz a fost aprobat în ședința Comisiei Tehnice de Avizare din data de 16.01.2024, conform procesului verbal nr. 1166/16.01.2024 și este valabil un an de la data emiterii lui.

În cazul neînceperii lucrărilor în decursul acestui an este necesară obținerea altui aviz.

Anexăm câte un exemplar din planșele sus menționate.

Furnizarea serviciului de apă, respectiv prestarea serviciului de canalizare, nu se pot realiza decât în baza unui proiect unitar, care să asigure serviciile menționate pentru toate loturile de la adresa sus menționată.

Proiectul va fi elaborat de către un proiectant autorizat și va necesita avizul companiei.

Director General,
Ing. Silviu MANGIUREA



Ing. Șef Dezvoltare
Ing. Constantin TOMA

Șef Serviciu Tehnic
Ing. Sanda DRAGU

Intocmit
Sing. Vlaicu Marioara

28110 4320

NR. PR. 1/2023
FAZA C.U.
NR. PL. UO 3

LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE
DEPOZITARE ȘI RECREERE

JUDEȚUL BRAILA
STR. STEIA POPESCU, NR. 1, NR. CAD. 91192

TITLU PLANȘĂ
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PROIECT / SKETCHUP / VRAY / LUMION

TITLU PROIECT

BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

AMPLASAMENT STUDIAT

OM BACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SCARA	SEMANTURA	DATA
SEF INDIRECT	1:200		14.05.2023
PROIECTAT		URB. MARIUS BACIU	
DESEMAT		URB. MARIUS BACIU	
SOFTWARE LICENTAT			

IMPERIUL BRAILA
STR. NICOLAE PIULUI BRAILA
1475
14.05.2023
PRIMIT SEF

Str. Debarcaderului

Str. General Gheorghe Avramescu

Str. Piața Uzinei

Bd. Dorobanților

Str. General Gheorghe Avramescu

C.U.P. Dunărea Brăila
nu deține date de
de amplasament

91192

91191

Str. Doctor Victor Dumitru

Str. Libertății

Str. Tazăului

Str. Gloriei

Str. Odessa

Str. Odessa

Str. Fluturului

Str. Războare

Str. Caraiman

Calea Călărașilor

Spre
Calea Călărașilor

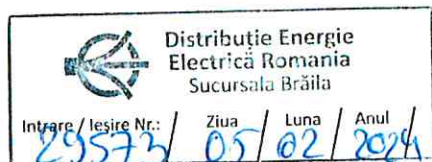
Spre
Bd. Dorobanților

COMPANIA DE UTILITĂȚI
PUBLICE DUNAREA BRAILA
0242.545.195 / 0242.545.196
SERVICIUL TEHNIC

B. CANAL
C.U.P. Dunărea Brăila
nu deține rețea de
canalizare pe acest
amplasament

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

1/20/47



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Braila

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Braila
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J09/127/2002

www.distributie-energie.ro

Către **DONECAM SRL,**

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 3020231213871 / 11.01.2024 pentru obiectivul: **LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE**

de la adresa: **BRAILA, sat -, strada IURIE DARIE NR.2, STELA POPESCU NR.1, nr. 1, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 810253, numar cadastral 91191,91192, județul BRAILA.**

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020231213871 / 11.01.2024

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 04.12.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **U0.3 - U0.4** și a Certificatului de urbanism nr. **1475 / 04.12.2023**
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala BRAILA) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Braila

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Braila
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J09/127/2002

www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Pe amplasamentul propus de dumneavoastră nu există rețele electrice subterane sau supraterane care aparțin DEER – Sucursala Braila.

Mentionăm că aveți obligația de a respecta distanțele minime admise față de rețelele electrice de distribuție din zonă, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019 cu modificările și completările ulterioare.

Se vor avea în vedere următoarele reguli privind amplasarea utilitatilor:

- respectarea zonelor de protecție și siguranța ale instalațiilor electrice - conform Legii Energiei nr.123/2012 și a normativelor tehnice în vigoare;

- rezervarea de amplasamente pentru posturile de transformare necesare alimentării cu energie electrică a zonelor, amplasamente care trebuie să se găsească în centrul zonei de consum;

- subliniem că zonele de protecție ale instalațiilor electrice, sunt stabilite prin normativele tehnice PE 101 A/1989, NTE003/04/00, PE 106/2003, PE 107/1995 și Legea Energiei nr.123/2012.

Vă informăm că rețelele electrice de distribuție din zonă se vor realiza conform Ordinul ANRE nr. 59/2013 - Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, cu completările și modificările ulterioare (dezvoltator) sau conform ordinului ANRE nr.36/2019 privind Metodologia pentru evaluarea condițiilor de finanțare a investițiilor pentru electrificarea localităților ori pentru extinderea rețelelor de distribuție a energiei electrice, completat și modificat cu ordinul ANRE nr.159/2020.

În situația în care în timpul executării lucrărilor se constată că instalațiile / clădirile proiectate nu îndeplinesc condițiile de coexistență cu instalațiile electrice existente, impuse de legislația în vigoare, devierea rețelelor electrice se va face întocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrărilor fiind suportată de către dumneavoastră. Cu cel puțin 48 ore înainte începerii lucrărilor se va solicita asistența tehnică din partea DEER – Sucursala Braila.

Director Sucursala BRAILA
STEFAN RADULESCU

Sef S.A.R. BRAILA
SILVIA DANIELA SACARISEANU

Intocmit
Mihaela Rodica Cautes

Stefan
Radulescu

Semnat digital de
Stefan Radulescu
Data: 2024.02.01
13:30:50 +02:00



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Braila

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Braila
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J09/127/2002

www.distributie-energie.ro

FIȘĂ DE COEXISTENȚĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **3020231213871 / 11.01.2024**, pentru obiectivul **LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE**, amplasat în județul **BRAILA**, localitatea **BRAILA**, sat **BRAILA**, strada **IURIE DARIE NR.2, STELA POPESCU NR.1**, nr. 1, cod postal **810253**, numar cadastral **91191,91192**, depusă de către **DONECAM SRL**, , județ **MUNICIPIUL BUCURESTI**, localitatea **SECTORUL 3**, strada **DECEBAL**, nr. 12, bloc **S7**, etaj **5**, apartament **15**, cod postal **030967**.

Soluție de coexistență a amplasamentului propus cu instalațiile electrice existente:

1. (1) COR MT/JT BRAILA, propune:

Pe amplasamentul propus de dumneavoastra nu exista rețele electrice subterane sau supraterane care aparțin DEER – Sucursala Braila.

Mentionam ca aveti obligatia de a respecta distantele minime admise fata de rețelele electrice de distributie din zona, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019 cu modificarile si completarile ulterioare.

Se vor avea in vedere urmatoarele reguli privind amplasarea utilitatilor:

- respectarea zonelor de protectie și siguranta ale instalatiilor electrice - conform Legii Energiei nr.123/2012 si a normativelor tehnice in vigoare;
- rezervarea de amplasamente pentru posturile de transformare necesare alimentarii cu energie electrica a zonelor, amplasamente care trebuie sa se gaseasca in centrul zonei de consum;
- subliniem ca zonele de protectie ale instalatiilor electrice, sunt stabilite prin normativele tehnice PE 101

A/1989, NTE003/04/00, PE 106/2003, PE 107/1995 si Legea Energiei nr.123/2012.

Va informam ca rețelele electrice de distributie din zona se vor realiza conform Ordinul ANRE nr. 59/2013 -

Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, cu completarile si modificarile ulterioare (dezvoltator) sau conform ordinului ANRE nr.36/2019 privind Metodologia pentru evaluarea conditiilor de finantare a investitiilor pentru electrificarea localitatilor ori pentru extinderea rețelelor de distributie a energiei electrice, completat si modificat cu ordinul ANRE nr.159/2020.

In situatia in care in timpul executarii lucrarilor se constata ca instalatiile / cladirile proiectate nu indeplinesc conditiile de coexistenta cu instalatiile electrice existente, impuse de legislatia in vigoare, devierea rețelelor electrice se va face intocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrarilor fiind suportata de catre dumneavoastra. Cu cel putin 48 ore inaintea inceperii lucrarilor se va solicita asistenta tehnica din partea DEER – Sucursala Braila.

Semnătură Sef COR M.T./J.T.

SEF S.A.R.

ING.SILVIA DANIELA SACARISEANU



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Braila

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Braila
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J09/127/2002

www.distributie-energie.ro

Întocmit

EC.MIHAELA RODICA CAUTES

(2) COR MT/JT, propune:

-

Semnătură

-

-

Întocmit

-

(3) COR MT/JT, propune:

-

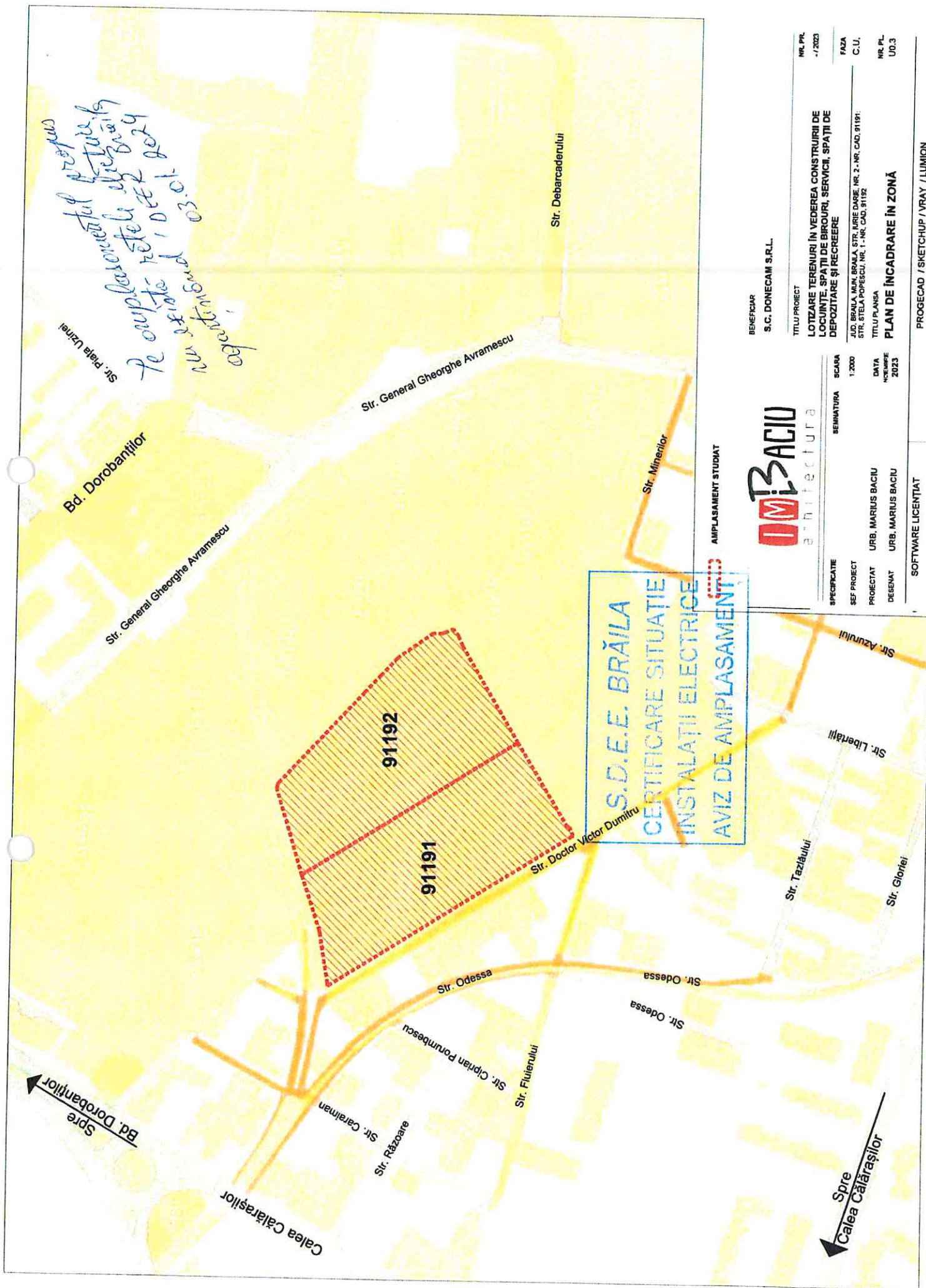
Semnătură

-

Întocmit

-

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



AMPLASAMENT STUDIAT



SPECIFICATIE
SEF PROIECT
PROIECTAT
DESEINAT

URB. MARIUS BACIU
URB. MARIUS BACIU

SCALA
1:2000
DATA
NOIEMBRIE
2023

TITLU PROIECT

LOTZAREA TERENURILOR ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE
DEPOZITARE ȘI RECREERE

JUDEȚUL BACĂU, MUN. BACĂU, STR. NERIE DARE, NR. 2 - NR. CAD. 91191;
STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NR. CAD. 91192

TITLU PLANȘA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

NR. PL.
-/ 2023

FAZA
C.U.

NR. PL.
U0.3

SOFTWARE LICENȚIAT

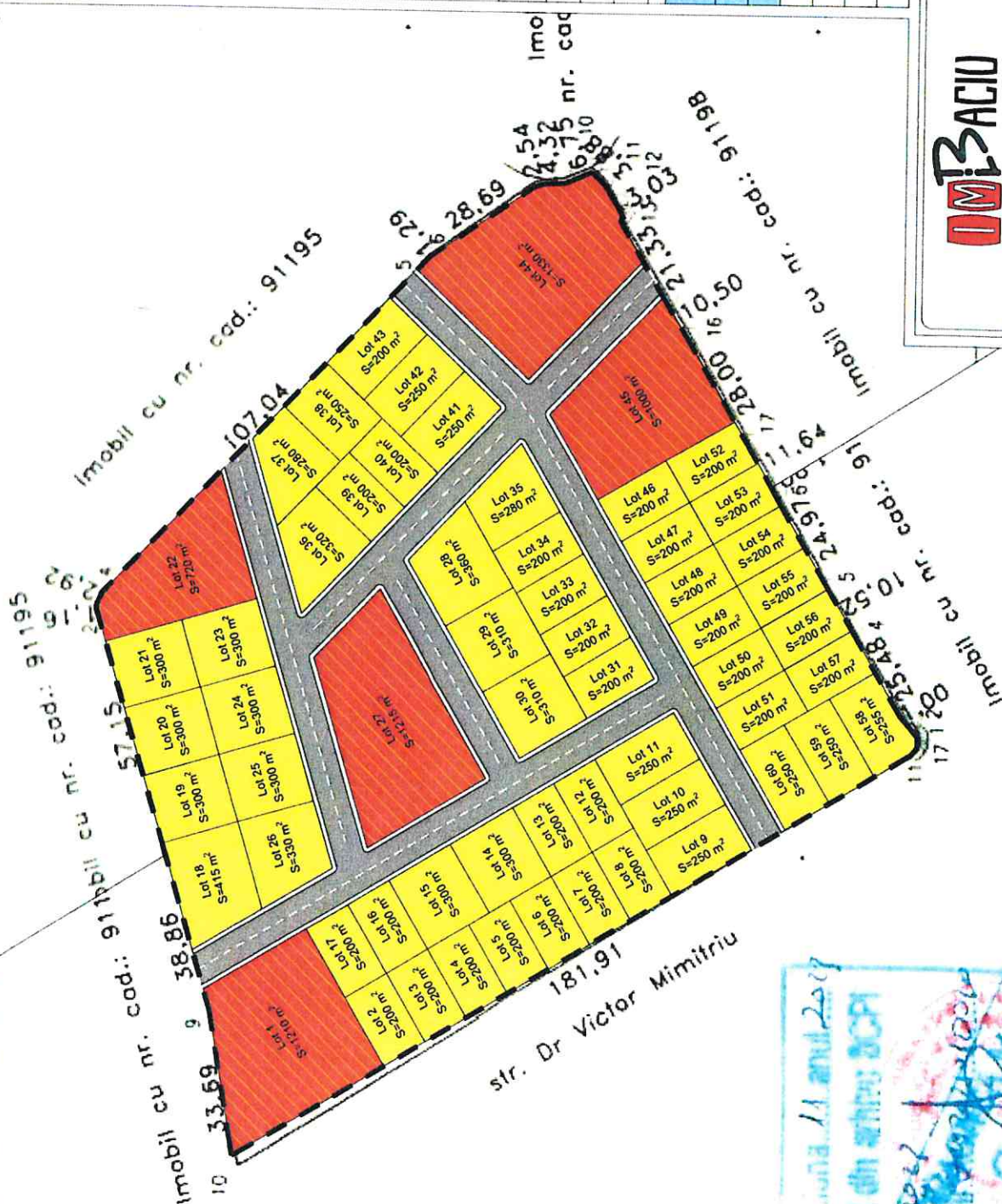
PROIECTAT / SKETCHUP / VRAY / LUMION

S.D.E.E. BRĂILA
CERTIFICARE SITUAȚIE
INSTALAȚII ELECTRICE
AVIZ DE AMPLASAMENT

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT	
CRT.	U.T.R.7
POT _{max}	35 %
CUT _{max}	0.6

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT		
Suprafață terenuri - 23 563 m ²		
CRT.	EXISTENT	PROPUS
Sc	0.00 m ²	0.00 m ²
Sd	0.00 m ²	0.00 m ²
P.O.T.	0.00 %	0.00 %
C.U.T.	0.00	0.00

		BENEFICIAR		S.C. DONECAM S.R.L.	
		TITLU PROIECT		LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE	
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT	SEMNATURA URB. MARIUS BACIU	SCALA 1:1000	NR. PR. - / 2023		FAZA C.U.
PROIECTAT DESENAT	URB. MARIUS BACIU URB. MARIUS BACIU	DATA NOIEMBRIE 2023	JUDEȚUL MUN. BRAILA STR. IURIE DABIE NR. 2 - NR. CAD. 91191 STR. STELA POPESCU NR. 1 - NR. CAD. 91192		NR. PL. UO 4
SOFTWARE LICENȚIAT		TITLU PLANȘA PROPUNERE LOTIZARE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROIECTAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION			



Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Robert Badea

DONECAM SRL prin
BĂNICĂ ELENA GABRIELA

B-dul Decebal, Nr. 12,
Bl. 57 camera 1, Sc. 1, Et. 5, Ap. 15,
Mun. București, Sect. 3,
Cod postal:

Nr. 42719-319.353.231/28.12.2023

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **42719-319.353.231** din **21.12.2023**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) în vederea - lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere – Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Iurie Darie, Nr. 2, Str. Stela Popescu, Nr. 1, NC 91191, 91192**, vă restituim planul sc. 1:1000, vizat de societatea noastră, proiect elaborat de IMBACIU ARHITECTURA SRL, completat cu datele solicitate și va transmitem următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subsansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

- Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-branșament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0,9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SR) se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

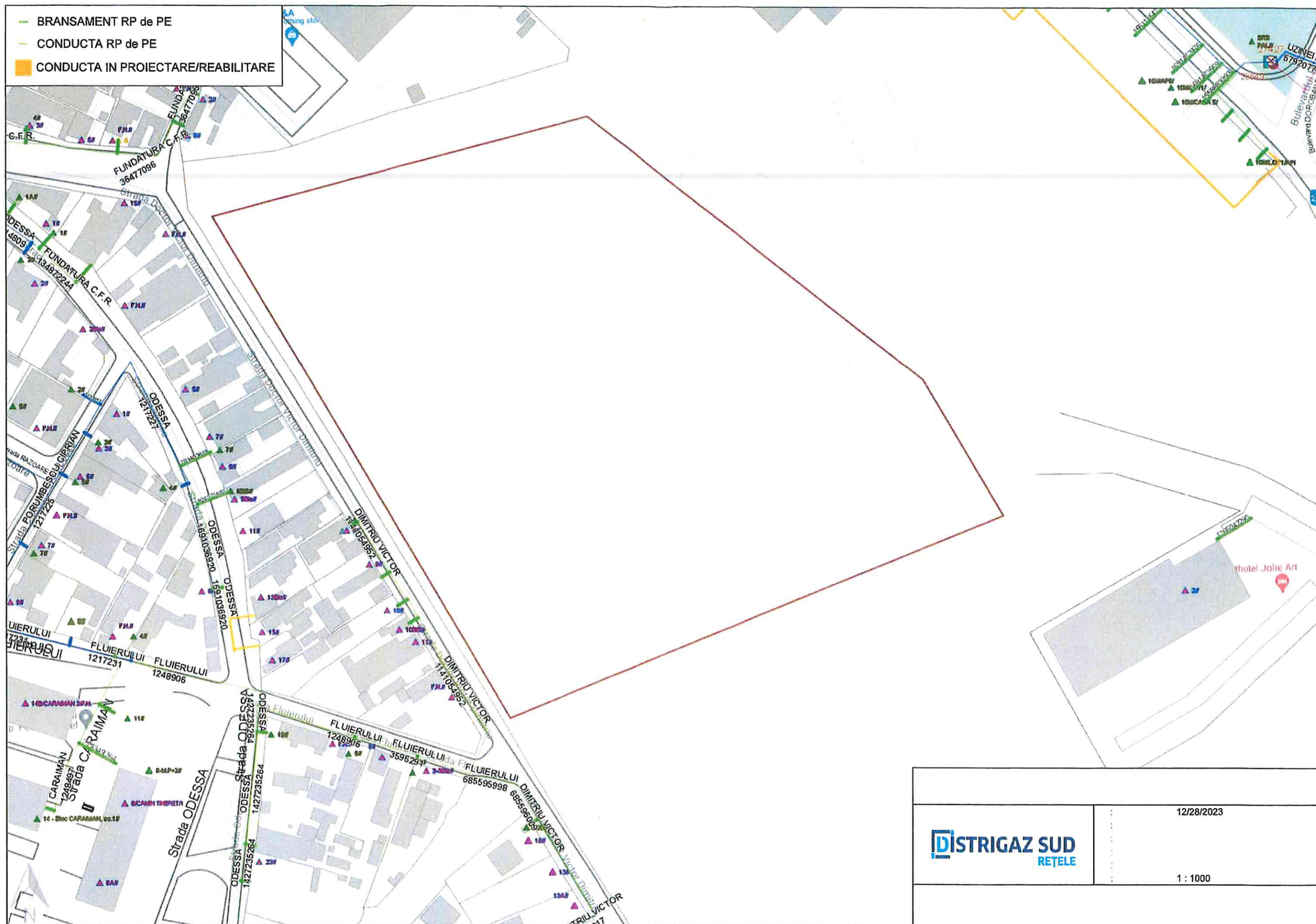
11. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 1475 din 04.12.2023, eliberat de **Primăria Municipiului Brăila**.

Lailla Ducousso El Hima
ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL
Dirrecția Operațională
Departament Menținanță Specializată
(2)

Robert BADEA
Asistent Șef Exploatare

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:1000, plan GIS-DGSR; Tabelul 1 și 2 din NTPÉE-2018, Flyer, **Factură nr. 1905293812**.



Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambreu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTA:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supaterane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supaterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.



ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/8926/1997

CIF: RO427320

Sediu social: Calea Victoriei nr. 35, 010061, Sector 1, București, România.

Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA

Divizia MANAGEMENT SERVICII SUPORT & REȚEA ROMANIA

Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE REȚEA PASIVA

Compartimentul INVENTAR DE REȚEA

Data: 28.12.2023

Numar de înregistrare: 100/05/03/01/B/BR/ 433

Către: S.C. DONECAM S.R.L. prin BĂNICĂ ELENA GABRIELA

Adresa: București, sector 3, b-dul. Decebal, nr.12, bl.57, camera 1

AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare documentației dvs. depusă la ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. înregistrată sub nr. 100/05/03/01/B/BR/433, data 21.12.2023, privind lucrarea:

"Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere, str. Iurie Darie, nr.2, str. Stela Popescu, nr. 1, mun. Brăila, jud. Brăila", fără utilități (racord apă - canal, gaze naturale, termoficare, racord energie electrică subterană), vă comunicăm următoarele:

În zona str. Iurie Darie, nr.2, str. Stela Popescu, nr. 1, mun. Brăila, jud. Brăila, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/pozate rețele de telecomunicații aeriene.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

1. Pe porțiunea de paralelism între instalațiile de telecomunicații aeriene din zonă și lucrarea propusă se va păstra o distanță de minim 1,5 metri, conform SR 1999/86;

2. **Lucrările de săpare se vor executa manual în zona rețelelor de telecomunicații ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;**

3. În cazul unor eventuale lucrări de telecomunicații în zonă vom obține necondiționat avizul dvs.

4. Traseele rețelelor indicate pe planșe sunt orientative, cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul / constructorul, va solicita obligatoriu în scris la ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila - Calea Calarasilor, nr 216, tel: 0760 245857 - d-nul Gociu Nelu (Nelu.Gociu@orange.com), fax: 0239626239 – **prezența delegatului unității noastre, care va supraveghea execuția acestora;**

5. Avizul va fi prezent în punctul de lucru pe toată durata desfășurării lucrării;

6. **Lucrările în zonă vor fi precedate de predarea amplasamentului instalațiilor de telecomunicații constructorului, de către ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila - Calea Calarasilor, nr 216. Predarea amplasamentului privind rețeaua Tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor și ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., la predarea amplasamentului.**

7. Costul eventualelor lucrări de proiectare și construcții montaj de deviere, protejare și reparații a cablurilor de telecomunicații va fi suportat de către beneficiarul lucrării;

8. **La intersecția drumului de acces cu rețeaua de telecomunicații (aeriană și/sau subterană) se vor construi dacă este cazul, cămine de o parte și de alta a drumului, între care se vor instala minim două tevi PVC Ø90 pentru devierea cablurilor rețelei de telecomunicații și o teavă PVC despăcată pentru protejarea cablurilor de telecomunicații subterane existente (costurile acestor lucrări vor fi suportate înainte de începerea lucrărilor dumneavoastră). Lucrările de telecomunicații vor fi executate înainte de începerea lucrărilor dumneavoastră;**

9. ATENȚIE LA UTILAJELE AGABARITICE FOLOSITE!

Dacă în timpul executării lucrărilor la obiectivul dvs. se vor depista în zona amplasamentului instalații Tc. (cabluri, tuburi PVC, Be, monotuburi, stâlpi, etc.) altele decât cele trasate pe planul de situație, aveți obligația să anunțați ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila la telefon 0760 245857 - d-nul Gociu Nelu (Nelu.Gociu@orange.com) pentru stabilirea de comun acord a noilor condiții de amplasare.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Menționăm că nerespectarea condițiilor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Responsabil eliberare Avize Tehnice

CAPSA
MIREL

Digitally signed
by CAPSA MIREL
Date: 2023.12.28
12:58:37 +02'00'

CAPSA
MIREL

Digitally signed
by CAPSA MIREL
Date:
2023.12.28
13:02:39 +02'00'

Legenda Retea Tc. OROC:
Retea Tc. Aeriana

Imobil cu nr. cad.: 91195
Imobil cu nr. cad.: 91195
Imobil cu nr. cad.: 91195

str. Dr. Victor Mirișanu

Imobil cu nr. cad.: 91198

IMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
ȘEF PROIECT		1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	NOIEMBRIE 2023

SOFTWARE LICENȚIAT

BENEFICIAR
S.C. DONECAM S.R.L.

TITLU PROIECT
LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUIȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE
DEPOZITARE ȘI RECREERE

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. IURIE DARIE, NR. 2 - NR. CAD. 91191;
STR. STELA POPESCU, NR. 1 - NR. CAD. 91192

TITLU PLANSA
PROPUNERE LOTIZARE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT - S = 23 563 m ²
	FUNCȚIUNI DE TRANSPORT/ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (SPAȚIU CAROSABIL, SPAȚIU PIETONAL, SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT AFERENT)
	FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ
	FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI SPAȚII DE RECREERE



INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT

CRT.	U.T.R.7
POT _{max}	35 %
CUT _{max}	0.6

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT

Suprafață terenuri - 23 563 m²

CRT.	EXISTENT	PROPUȘ
Sc	0.00 m ²	0.00 m ²
Sd	0.00 m ²	0.00 m ²
P.O.T.	0.00 %	0.00 %
C.U.T.	0.00	0.00

NR. PR.
- / 2023

FAZA
C.U.

NR. PL.
U0.4

AVIZ

Nr. 8887 din 11.01.2024

Subsemnatul.

S.C.DONECAM SRL prin BANICA ELENA-GABRIELA

, domiciliat in municipiul BUCURESTI-SEC 3,
str. BULEVARDUL DECEBAL,
nr. 12, bl. 57 CAMERA 1, sc. 1, ap. 15, avand certificatul
de urbanism nr. 1475 / 04.12.2023, eliberat de Primaria Municipiului Braila, pentru
obiectivul:

LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SERVICII, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE

, declar urmatoarele:

-am luat la cunostinta obligatia de a transporta si depozita la Depozitul de Deseuri Inerte, situat in Braila, Perimetrul I – Zona Libera, toate deseurile rezultate din demolarea / construirea imobilului din

str. _____ IURIE DARIE NR.2, STR.STELA POPESCU NR.1 _____
nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, contra
sumei de 10.50 lei/mc :

-am luat la cunostinta obligativitatea de a recupera deseurile reciclabile si de a concasa blocurile din beton la un volum de cel mult 0.5 mc ;

-am luat la cunostinta faptul ca transportarea acestor deseuri se efectueaza cu efort financiar propriu ;

-nu voi depozita deseuri inerte sau materiale de constructii pe domeniul public :

-nu voi preda deseuri inerte operatorului de salubritate ce colecteaza deseurile menajere :

-in calitate de agent economic ce imi desfasor activitatea in Municipiul Braila, am luat la cunostinta obligativitatea de a intretine curatenia pe trotuarul si zona verde din vecinatatea punctului de lucru si de a curata zapada si gheata in perioada de iarna.

Mentionez ca in caz contrar voi suporta rigorile legilor in vigoare.

S-a incasat suma de 33,50 lei, cu chitanta 52281 11.01.2024 reprezentand tariful pentru eliberare documente, instituit in conformitate cu HCLM nr. 650/25.11.2021 si Decizia nr. 21/29.12.2006, emisa de SUPAGL Braila.

Data 11.01.2024

“AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL”

VIZAT

S.U.P.A.G.L. Braila

Delegat **BACIU MIHAELA**

Semnatura

Data 11.01.2024

Intocmit.



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET
Nr. 1.804.225 din 27.02.2025
Exemplar nr. 1 / 2

Către,

S.C. DONECAM S.R.L.
Doamnei Bănică Elena – Gabriela

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dunărea” al județului Brăila cu nr. 1.804.225 din 31.01.2025 prin care solicitați un punct de vedere pentru documentația tehnică întocmită pentru FAZA P.U.Z. - **“LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE”**, teren amplasat în județul Brăila, municipiul Brăila, str. Iurie Darie, nr. 2 și str. Stela Popescu, nr. 1, vă comunicăm că în urma analizării documentației de urbanism, întocmită pentru FAZA P.U.Z. de către S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L., urbanist arhitect Mihaela Pascu, *suntem de acord cu acest proiect la FAZA P.U.Z., cu condiția ca, înainte de emiterea oricărei autorizații de construire în interiorul parcelelor studiate, să se realizeze circulațiile carosabile propuse în prezenta documentație, dimensionate conform normelor pentru trafic greu¹, iar la edificarea construcțiilor să se respecte prevederile art. 1.1.2 din Normativul P118-99 – Normativul de siguranță la foc a construcțiilor.*

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

Colonel,

ION CRISTIAN

¹ Anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BRĂILA

Pcp

Nr. 28 / 11.02.2025

NOTIFICARE

Către,

S.C. DONECAM S.R.L.

Localitatea Bucuresti, Sector 3, str. B-dul Decebal nr. 12, Bl.57, Camera 1, sc.1, et.5, Ap.15

In atentia dnei Banica Elena Gabriela

Urmare a cererii dvs., înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 28/31.01.2025 prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul „**LOTIZARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPATII DE BIROURI, SPATII DE DEPOZITARE SI RECREERE**”, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1475 din 04.12.2023 eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila, a carui valabilitate a fost prelungită pana la data de 03.12.2025, pentru amplasamentul din Municipiul Brăila, Str. Iurie Darie nr. 2, str. Stela Popescu nr. 1, (CF/NC=91191; 91192) evaluând documentația depusă (*referat nr.77/11.02.2025*), referitor la această investiție, vă notificăm:

➤ Vă menționăm că la întocmirea PUZ pentru lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, spații de depozitare și recreere, pentru acest proiect se impune să se respecte integral prevederile:

❖ *Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificări;*

cu următoarele condiții obligatorii:

- aprovizionarea cu apă potabilă se va face numai din surse autorizate sanitar și aflate în procedură de monitorizare de către Direcția de Sănătate Publică Brăila conform prevederilor Ordonanței nr. 7/2023 și a H.G. nr. 971/2023 (*rețeaua localității de distribuție a apei potabile*)

- asigurarea unei modalități igienice conforme pentru colectarea și evacuarea apelor reziduale;

- colectarea deșeurilor solide se va face de către operatori specializați care trebuie să facă dovada că vor depozita deșeurile numai în locuri special amenajate și autorizate;

- referitor la spațiile cu destinația de locuință se vor respecta prevederile Ord. M.S. nr. 119/2014 din cadrul articolelor 3, 4, 17, 18 și 19;

- se va asigura ca amplasamentul clădirilor destinate locuințelor sa se încadreze în cerințele art. 2 din Cap.I-Norme de igienă referitoare la zonele de locuit din OMS nr. 119/2014, cu modificari, în eventualitatea în care în proximitatea acestora exista unitati care desfasoara activitati ce pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. (activitati ce se încadreaza în art.11 si 5 din OMS 119/2014, cu modificari);

- activitățile de construire și amenajare se vor face astfel încât să nu reprezinte o sursă de disconfort pentru locuitorii din zonă și nu trebuie să genereze zgomot, care să depășească valorile prevăzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației în cadrul art.16.

Prezenta se constituie în asistență de specialitate de sănătate publică și este valabilă sub condiția obținerii tuturor acordurilor și avizelor menționate în Certificatul de Urbanism nr. 1475 din 04.12.2023 a carui valabilitate a fost prelungită pana la data de 03.12.2025, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila.

Orice reclamație se rezolvă de către beneficiar. D.S.P. Brăila nu își asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. Asistența de specialitate de sănătate publică a fost emisă în baza documentației, în condițiile actuale de amplasament și în contextul legislației actuale.

Orice modificare intervenită în documentația depusă la dosar sau/și nerespectarea recomandărilor și a condițiilor menționate în prezenta asistență de specialitate conduce la anularea acesteia.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. Gabriel V. S. CIOCHINĂ



Medic sef,
Dr. Valerică AVRAM

Red./Dact. -
As. Zanet E.
11.02.2025

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BRĂILA
POLIȚIA MUNICIPIULUI BRĂILA
BIROUL RUTIER

Brăila
nesecret/2ex.
ex nr. 1
Nr. 601259/27.02.2025

Către,

SC DONECAM SRL

Urmare a solicitării dvs., în baza art. 5 alin. 7 din O.U.G. nr. 195/2002-R.M.C. privind circulația pe drumurile publice, art. 4 alin. 1 din H.G. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de Aplicare a O.U.G.195/2002-R.M.C. privind circulația pe drumurile publice și potrivit competenței prevăzute la punctul 4 din Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației rutiere și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public, după verificarea documentației prezentate, vă comunicăm că:

- emitem favorabil avizul nostru în vederea obținerii autorizației de construire în scopul: *lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere* în Municipiul Brăila, strada Iurie Darie, Stela Popescu, beneficiar SC DONECAM SRL, conform Certificatului de urbanism nr. 1475/04.12.2023, emis de către Primăria Municipiului Brăila, valabil cu următoarele condiții pentru executantul lucrării:

- vizăm doar lotizarea terenului și schița străzilor, urmând ca sistematizarea rutieră, constând în marcaje și indicatoare rutiere, să fie stabilită ca urmare a unei discuții în prealabil și avizări ulterioare.

- lucrarea se va executa după obținerea autorizației de construire, conform mențiunilor certificatului de urbanism;

- pe toată durata executării lucrării muncitorii vor purta echipamentul de protecție reflectorizant;
- se vor crea culoare special amenajate pentru circulația pietonilor, dacă va fi afectat și trotuarul;
- se va urmări să nu se transporte pământ sau noroi pe partea carosabilă precum și aducerea tuturor componentelor drumului public la starea inițială (sau cea din proiect, după caz), dacă acestea vor fi afectate, după care se va proceda la demontarea semnalizării rutiere temporare;

- lucrările vor fi semnalizate cu balize și indicatoare rutiere de ocolire pentru devierea temporară a circulației rutiere sau pietonale, dacă situația o impune;

- aveți obligația de a instala și întreține permanent mijloacele de semnalizare rutieră temporară prevăzute în Ordinul Comun M.I./M.T. nr. 1112/411/2000, în conformitate cu normele administratorului drumului și a reglementărilor în vigoare, astfel încât pe timpul executării lucrărilor să se realizeze o semnalizare vizibilă, clară și eficientă pentru toți participanții la trafic, fără ca aceasta să intre în contradicție cu cea definitivă;

- pe timpul nopții, dacă situația o impune, lucrarea va fi semnalizată cu lumină galbenă intermitentă;

- o copie a prezentului aviz, se va afla în permanență la locul executării lucrării, până la finalizarea acesteia.

În situația în care se va interveni și în ampriză (partea carosabilă și/sau trotuar) străzii pentru diferite lucrări este necesar solicitarea unui nou aviz de la Biroul Rutier Brăila.

Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz atrage nulitatea de drept a acestuia și duce la sancționarea dvs. și întreruperea executării lucrării, conform art. 87 din H.G. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de Aplicare a O.U.G.195/2002-R.M.C. privind circulația pe drumurile publice.

În cazul producerii oricărui accident rutier în zona lucrărilor, datorat nerespectării condițiilor prezentului aviz, executantul lucrărilor va răspunde contravențional, civil sau penal, după caz, conform legislației în vigoare.

Cu stimă,

ÎȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI BRĂILA

Comisar șef de poliție,
CONDRUZ MIHAI

cms. șef de poliție
MUNTEANU IORGU

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar șef de poliție,
STÂNCUNĂ DORU VALENTIN

Inspector de poliție
PREDA LIVIU



Nr. 54027/ 17.03.2025.

AVIZ PRELIMINAR

NR. 44 din data..... 17.03.2025

Avand in vedere adresa nr.54027/12.03.2025 se eliberează prezentul Aviz preliminar pentru SC Donecam SRL, reprezentata prin Banica Elena-Gabriela cu sediul in Bucuresti, sector 3, Str.Bulevardul Decebal, nr.12, Bl.57, Camera 1, et.5 ,Ap.15 solicitat prin Certificatul de urbanism nr.1475/04.12.2023 in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru lucrarea,,Lotolizare terenuri in vederea construirii de locuinte,spatii de birouri,servicii,spatii de depozitare si recreere",situate in Braila,Str.Iurie Darie,nr.2 si Str.Stela Popescu nr.1.

• **lucrarile se vor executa fara sa afecteze carosabilul si bordura**

Lucrarile se vor executa conform prevederilor HGR nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare si HCLM nr. 143/28.03.2023 – aprobarea Regulamentului privind emiterea avizelor pentru executia lucrărilor care afecteaza suprafete ale domeniului public sau privat al Municipiului Braila, conditiile de refacere a suprafetelor afectate si obligatiile beneficiarului la terminarea lucrarilor, modificat si completat prin HCLM nr. 130/12.03.2024.

Valabilitate: 02.12.2025.

Plătit taxa de 33 lei cu chitanța nr. 44645/ 17.03.2025.

Notă: După obținerea Autorizației de construire, nu se vor începe lucrările pe domeniul public sau privat al Municipiului Brăila fără Avizul pentru începerea lucrărilor emis de Direcția Tehnică, conform H.C.L.M. nr. 143/28.03.2023 si HCLM nr. 130/12.03.2024.

PRIMAR
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



DIRECTOR EXECUTIV DT
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU
MIRELA POPESCU

ÎNTOCMIT
BRATOSIN VALENTINA

Aprobat,
Primar,
Viorel Marian Dragomir
(numele, prenumele și semnătura)

Ca urmare a cererii adresate de Bănică Elena-Gabriela, reprez. al S.C. Donecam S.R.L cu domiciliul/sediul în, municipiul/orașul/comuna Brăila, satul, sectorul, cod poștal, str. B-dul Dorobanților nr. 560, bl....., sc....., et....., ap....., telefon 0742047958, e-mail, înregistrată la nr. 8262 / 18.01.2024, și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 02 din 2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru:
„Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe,
Spații de Birouri, Servicii de Depozitare și Recreere”

Generat de imobilul: Str. Iurie Darie nr. 2 nr.cad. 91191, Str. Stela Popescu nr. 1, nr.cad. 91192, Municipiul Brăila
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat: la Nord: str. B-dul Dorobanților, nr. cad 70422, nr. cad 94591, la Sud: str. Dem Rădulescu și str. Minerilor, la Est: str. Gheorghe Avramescu și str. Stela Popescu, la Vest : str. Doctor Victor Dumitriu.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- Zona Rezidențială: L

- L1b – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat.

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă); echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor; circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității; parcaje publice de max. 30 locuri – la sol; parcaje publice subterane /supraterane supraetajate; parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current;

- funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate (alimentar și nealimentar), dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a minim 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii cu suprafața desfășurată peste 250,0 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului;

- în L1b - realizarea locuințelor noi în aceste U.T.R-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 5000,0 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc

tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitarea en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- suprafețele minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă L1b	
	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	250	12

* toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.

- loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale de dezmembrare, care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism, devin neconstruibile.
- în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 metri și/sau o suprafață a parcelei mai mică de 150,0 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- în cazul fronturilor preexistente clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- la intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în L1b:

Retragerea minimă față de aliniament	L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat
	4,0m	5,0m	

- *se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile;
- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0 metri de la alinierea clădirilor;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

	L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat
Retrageri față de limitele laterale	-	H/2 sau min.3,0m	
Retragere față de limita posterioară	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m

- în cazul loturilor cu adâncime mai mică 15,0 metri se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 metri. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limitele posterioare ale parcelei.

- pentru parcelele existente, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Înălțimea maximă la clădirilor:

	L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat
Înălțimea maximă la cornișă (sau atic)	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)		
	10,0 metri		
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,0 metri		

- M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);

- R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = min. 0,90 metri);

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a-II-a (14,0 metri);

- în cadrul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului amenajat al fiecărei clădiri.

Aspectul exterior al clădirilor:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe;

- în vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru suprefețele expuse soarelui.

Spații libere și verzi:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi verzi cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii;

- pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală;

- eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

- spațiile verzi din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

- Zona cu Funcțiuni Mixte "M" - Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit M1

- M1b - Funcțiuni mixte - cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, inclusiv financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor

organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu caracter intraurban (comerț alimentar și nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600,0 mp; magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier; mall / centru comercial de factură urbană; alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club; piața agroalimentară; activități manufacturiere și prestări servicii; showroom auto, moto, etc.; autoservice, spălătorie auto, stație de combustibili; depozitare mic-gros; turism (agenții de turism, hoteluri, pensiuni etc.); cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, grădini; locuințe unifamiliale și locuințe colective.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,0 metri; restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100,0 metri de biserici, școli, grădinițe, licee; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate; instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50,0 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- să aibă acces public limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalații de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
- suprafețele minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă M1b	
	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	300,0	12,0
Cuplat	350,0	18,0
Izolat		18,0

- loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale de dezmembrare, care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism, devin neconstruibile

- în cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D. /P.U.Z. însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condițiile legii;

- pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, se consideră construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafețele minime ale parcelelor: 150 mp;
- front la stradă: 8,0 metri.

Aspectul exterior al clădirilor:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.D. + studiu peisagistic.

Spații libere și verzi:

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);
- se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore / 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- aliniamente de arbori realizate în lungul căilor de circulație vor respecta cel puțin dimensiunea minimă prevăzută în standardele corespunzătoare în funcție de gabaritul arterei respective.

Împrejmuiți:

- se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență, utilizarea vegetației;
- pentru garduri: înălțime -2,00 metri înălțime, din care un soclu opac de 0,60 metri- din metal (fier forjat sau plasa metalică) sau lemn;
- scuarurile nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

- V3 - Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport

Utilizări admise:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă; amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste); circulații pietonale și velo; construcții și amenajări pentru sport, inclusiv de performanță - complexe și baze sportive, teren de sport, stadion, patinoar, săli gimnastică, construcții și instalații pentru sport în aer liber și în spații semi - acoperite; circulații pietonale ocazional - carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise; construcții și amenajări de alimentație publică de mici dimensiuni ($S_d < 250mp$); construcții și amenajări pentru agrement public; construcții anexe de cercetare și gestiune (birouri); construcții anexe tehnice ale spațiilor destinate sportului administrare și întreținere; construcții cu spații de cazare pentru sportivi, antrenori și invitați; mobilier urban; grupuri sanitare publice; spații pentru administrare și întreținere; parcaje.

Utilizări admise cu condiționări:

- în complexele sportive existente, se admit noi clădiri pentru sport și agrement, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 30% din suprafața totală a parcului;
- toate construcțiile existente și propuse în cadrul acestor subzone nu vor conduce la defrișări și afectări ale vegetației existente;
- grupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa în mod corespunzător, în relație cu accesul principale, fără a afecta vizual amenajările peisagistice.

Utilizări interzise:

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi destinate sportului și agrementului
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- zonele destinate sportului și agrementului existente și propuse se vor amenaja pe întreaga suprafață a parcelei de care dispun, în baza unui proiect unitar.
- nu se admit sub - fragmentări sau sub-divizări ale parcelelor destinate acestor activități.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.D. + studiu peisagistic.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.D. + studiu peisagistic.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcele:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.D. + studiu peisagistic.

Înălțimea maximă la clădirilor:

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15,0 metri, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracții / agrement.

Aspectul exterior al clădirilor:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.D. + studiu peisagistic.

Spații libere și verzi:

- se vor respecta prevederile menționate în proiectul peisagistic al parcului;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice;
- se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
- toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Împrejmuiri:

- se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență și utilizarea vegetației;
- pentru garduri: înălțime -2,00 metri înălțime, din care un soclu opac de 0,60 metri- din metal (fier forjat sau plasă metalică) sau lemn.

- Zona transporturilor „T”

- T1a - Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație.

Utilizări admise:

- spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- circulații carosabile și pietonale, parcaje;
- circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete.

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525 /1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 –2022.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
 - să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

Utilizări interzise:

- în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ bună desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- conform Normelor tehnice în vigoare.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- conform Normelor tehnice în vigoare.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

- conform Normelor tehnice în vigoare.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcele:

- conform Normelor tehnice în vigoare.

Înălțimea maximă la clădirilor:

- conform Normelor tehnice în vigoare.

Aspectul exterior al clădirilor:

- conform Normelor tehnice în vigoare.

Spații libere și verzi:

- pentru toate căile de circulație rutieră se vor prevedea plantații de aliniament.

Împrejmuiri:

- toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.
- iar în cazul loturilor existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe cu frontul la stradă având dimensiuni sub 8,0 m, și/sau suprafața parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D _l	D _p	D _l	D _p	D _l	D _p
M1b	min.3,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	-	min.5,0

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6,0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Înălțimea maximă la clădirilor:

Hmax global la nivel de UTR Metri (etaje)		Lățimea străzii între alinamente (m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M1b	20 (P+5)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4
		32,01 – 37,00	P+5

- la străzi de categoria min. III se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta;
- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15,0 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45° la acesta.
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° grade se admite mansardarea.

Aspectul exterior al clădirilor:

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice;
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Spații libere și verzi:

- eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

tip de funcțiune componentă a subzonei M1b	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp / bolnav
învățământ	conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Împrejurimi:

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de 0.80 și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.
- funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

- Zona Spațiilor Verzi "V"

- V1a - Parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate în afara zonelor istorice protejate

Utilizări admise:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă; aliniamentele de arbori realizate în lungul căilor de circulație; amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste); circulații pietonale și velo; circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise; mobilier urban; construcții (inclusiv temporare) deschise publicului - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici); alimentație publică de mici dimensiuni; grupuri sanitare publice; spații pentru administrare și întreținere; parcaje.

Utilizări admise cu condiționări:

- construcțiile pentru activități cultural- recreative precum și construcțiile pentru alimentație publică nu vor conduce la defrișări și afectări ale vegetației existente;
- grupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa în mod corespunzător, în relație cu accesele principale, fără a afecta vizual amenajările peisagistice;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

Utilizări interzise:

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- zonele verzi protejate existente și propuse își păstrează inalienabile limitele și formele parcelelor;
- nu se admit sub - fragmentări sau sub-divizări ale parcelelor spațiilor verzi din subzona V1.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.D. + studiu peisagistic.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.D. + studiu peisagistic.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcele:

- conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza P.U.D. + studiu peisagistic.

Înălțimea maximă la clădirilor:

- cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 (10,0metri).

- se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență și utilizarea vegetației.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- Zona rezidențială	L1b:	P.O.T. max. Înșiruit = 60%, Cuplat = 45%, Izolat = 40%,	C.U.T. maxim = 2,00; C.U.T. maxim = 1,40; C.U.T. maxim = 1,30;
- Zona cu Funcțiuni Mixte	M1b:	P.O.T. max.	= 60%, C.U.T. maxim = 2,50;
- Zona cu Funcțiuni Mixte	V1a :	P.O.T. max.	= 15%, C.U.T. maxim = 0,20;
- Zona cu Funcțiuni Mixte	V3 :	P.O.T. max.	= 30%, C.U.T. maxim = 0,50;
- Zona cu Funcțiuni Mixte	T1a :	P.O.T. max.	= 10%, C.U.T. maxim = 0,10.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

L1a

- orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri;
- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor - 118-99, art. 2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600,0 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime.
- se vor asigura parcaje în limita parcelei;
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte;
- pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

M1b

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor - 118-99, art. 2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600,0 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,5 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,8 metri lățime și 4,2 metri înălțime;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250,0 metri;
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte;
- numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției cf. normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525 /1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

V1a; V3

- circulația pietonală este prioritară;
- se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) a căror lățime va fi de min.3,5metri;
- piste de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală;
- se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă;
- staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei;
- parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrale, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate;
- se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor;

- parcajele vor fi verzi cu min 1 arbore / 4 locuri parcare și pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălțime.

T1a

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

Echipare edilitară:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, rețele ce vor fi amplasate în subteran cf. Legislației în vigoare. (H.G. nr.490/2011).

- Extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze telecomunicații), se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z.), pe cheltuiala acestuia.

5. Capacitățile de transport admise:

Conform profile stradale anexate la aviz.

- pentru drumurile din zona de studiu pentru care în Planșa - Profile stradale nu există alt detaliu privind categoria de drum, se va folosi profilul de la fig.6-6;

- toate drumurile propuse pentru deservirea fondului construit propus se vor amenaja pe amplasamentul ce a generat P.U.Z., pe cheltuiala investitorului sau a inițiatorul P.U.Z.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- conform Certificatului de Urbanism nr. 1475 din 04.12.2023.

- se vor evidenția în zona de studiu toate imobilele ce au alte funcțiuni decât cea de locuire.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului vor trebui îndeplinite conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010 cât și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011.

Participă la întocmirea Documentului de planificare a procesului de participare a publicului;

Etapa I Intenția de elaborare

- publică anunțul privind intenția de elaborare P.U.Z. în presa locală (2 apariții la interval de 3 zile);

- amplasează panoul conform anexa 1 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de P.U.Z.;

Etapa II Elaborării propunerilor

- transmite în vederea notificării de către Primărie a unui tabel nominal cu persoanele afectate de prevederile P.U.Z. (parcele vecine cu parcela ce a generat P.U.Z., terenuri vizate de operațiuni de utilitate publică, schimbare funcțiunilor existente cu funcțiuni noi între care nu există compatibilități);

- amplasează panoul conform anexa 2 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism;

Etapa III Dezbatere publică

- publică anunțul ce conține data, locul, ora unde va avea loc dezbateră publică în presa locală (1 apariție cu cel puțin 3 zile înainte de data dezbaterii publice);

- participă la ședința publică împreună cu reprezentantul elaboratorului P.U.Z. sau poate fi reprezentat de acesta în situația în care nu poate fi prezent la dezbateră publică.

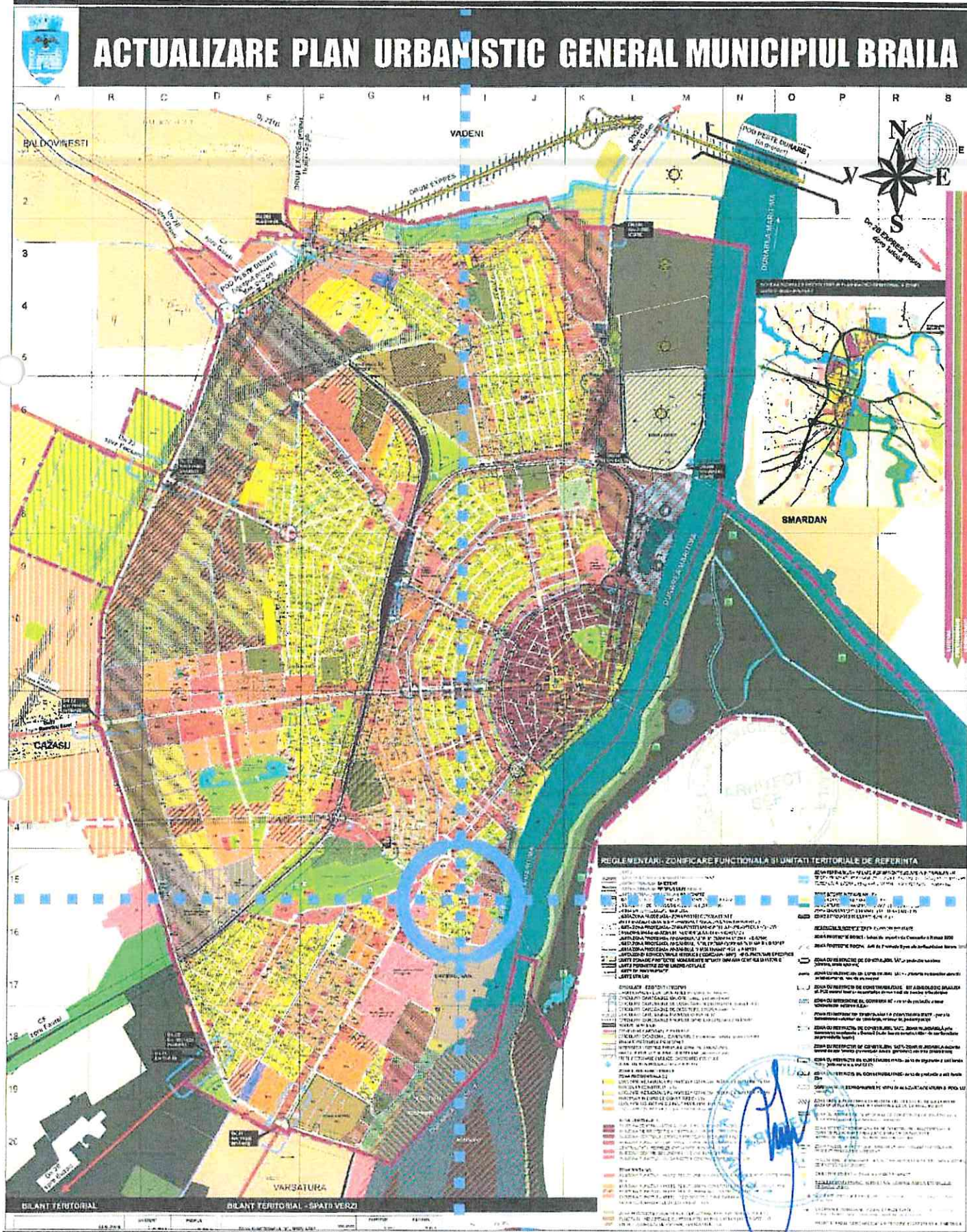
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1475 din 04.12.2023. Achitat taxa de 460 lei, conform Chitanței nr. 16623 din 19.01.2024.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.03.2024.

Arhitect-șef,
Corina Elena Anghelescu

(numele, prenumele și semnătura)

Plan de incadrare in
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",
conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare



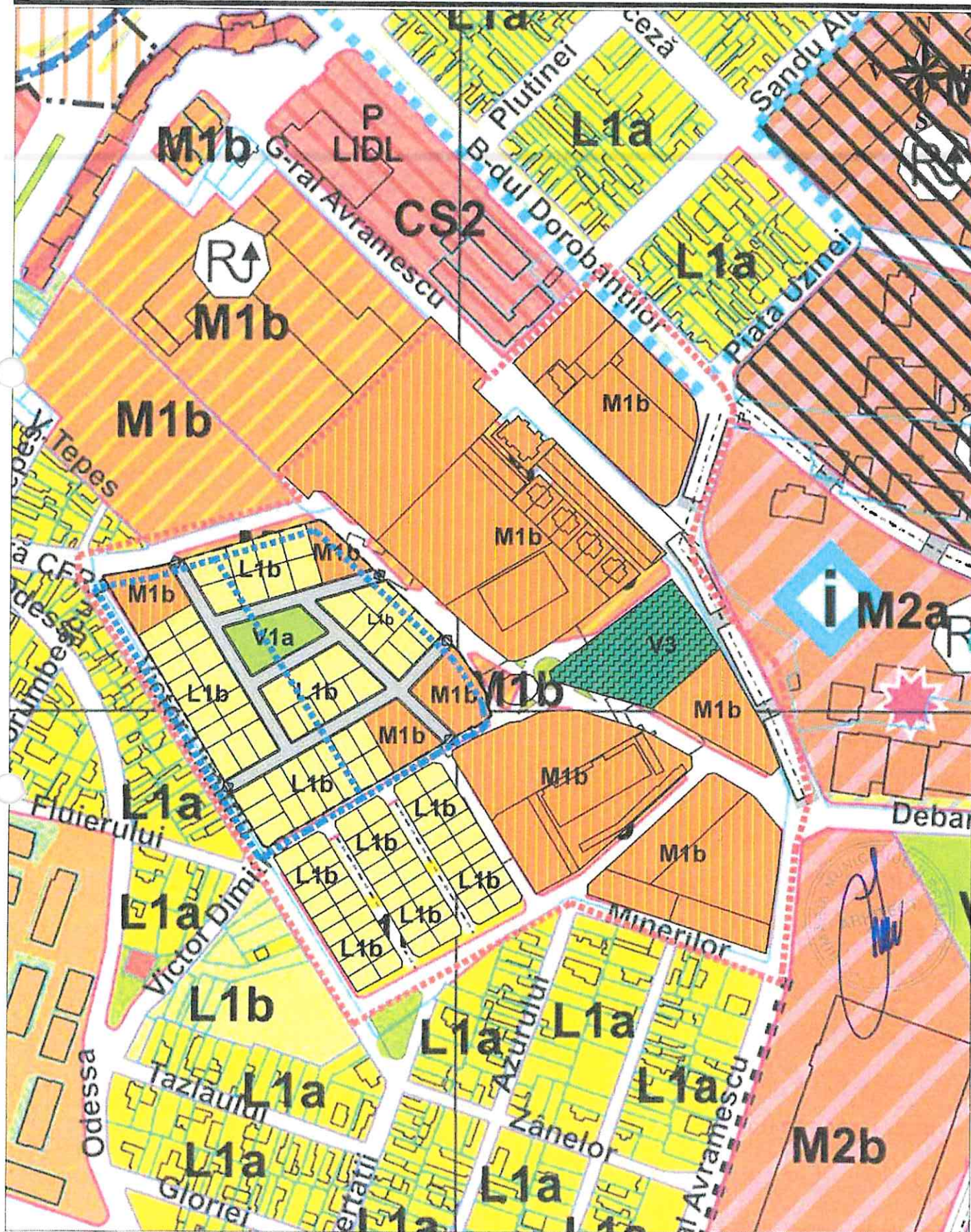
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2024
Conform C.U. nr. 1475 din 04.12.2023
Solicitant: S.C. DONECAM S.R.L.

[illegible]

Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2024
Conform C.U. nr. 1475 din 04.12.2023
Solicitant: S.C. DONECAM S.R.L.

■ ■ ■ ■ - Limita imobil care a generat PUZ

Plan de incadrare in
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",
conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare

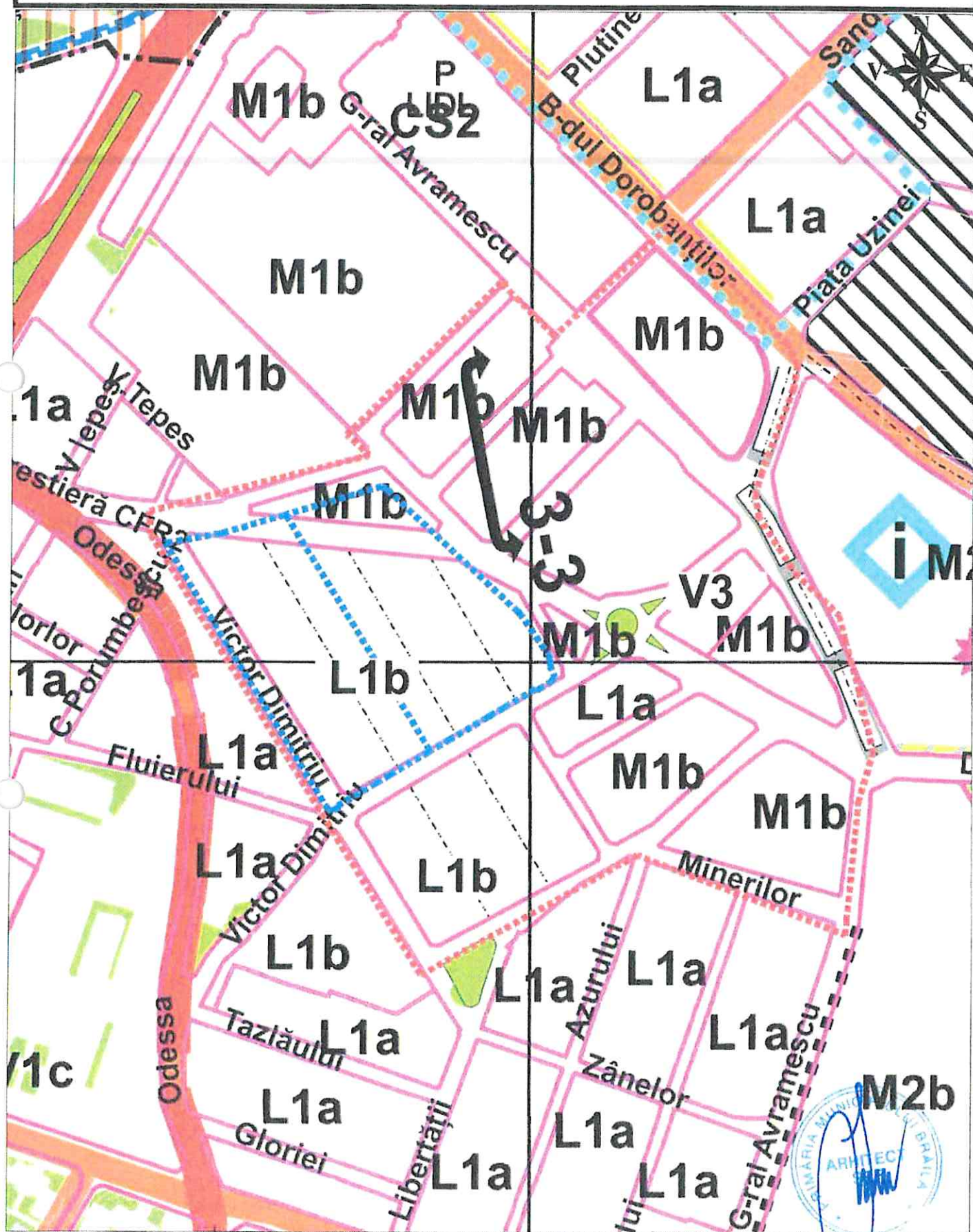


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2024
 Conform C.U. nr. 1475 din 04.12.2023
 Solicitant: S.C. DONECAM S.R.L.

----- - Limita zona de studiu

----- - Limita imobil care a generat PUZ

Plan de incadrare in zona REGLEMENTARI CIRCULATII

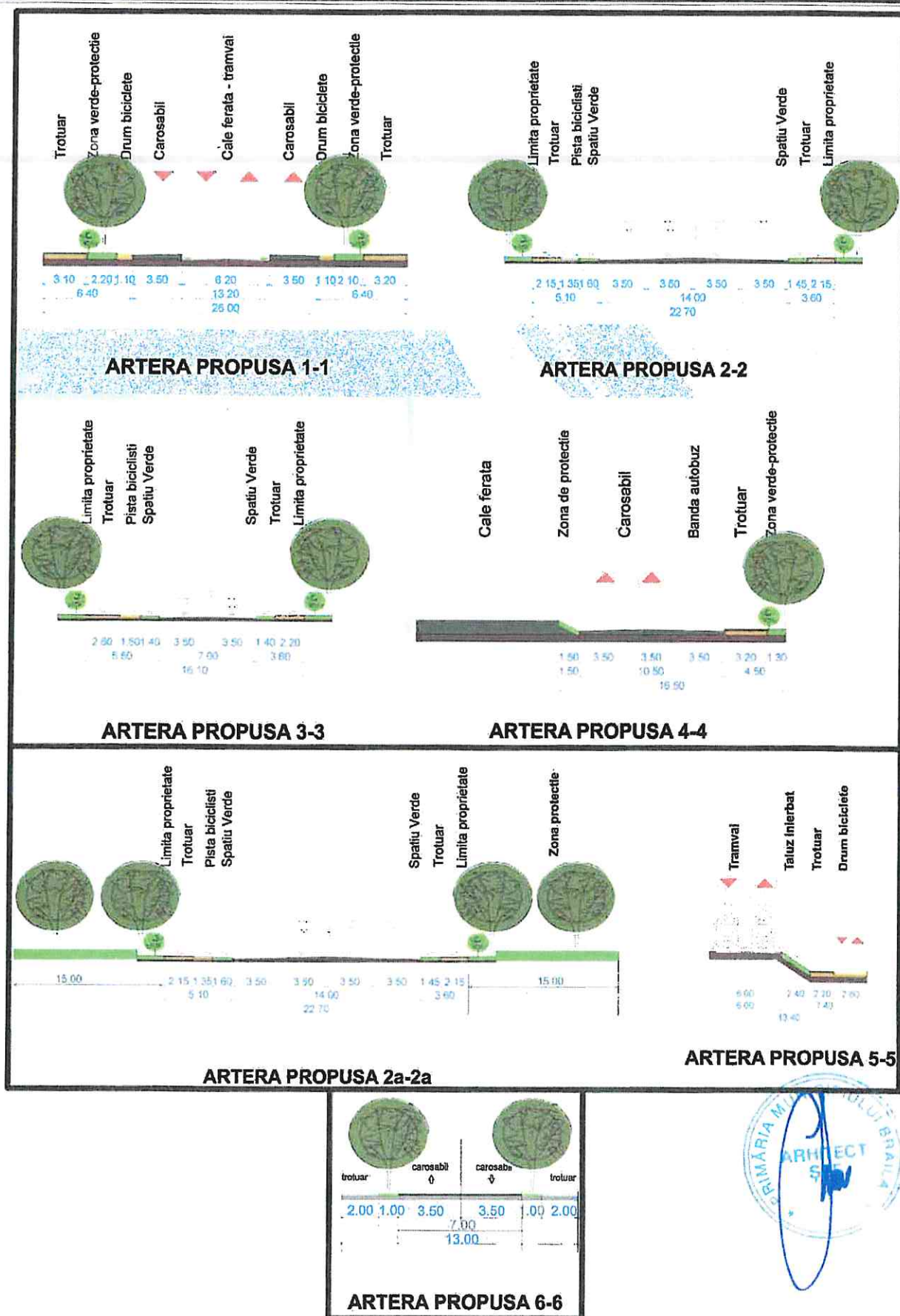


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2024
Conform C.U. nr. 1475 din 04.12.2023
Solicitant: S.C. DONECAM S.R.L.

----- - Limita zona de studiu

----- - Limita imobil care a generat PUZ

REGLEMENTARI CIRCULATII
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",
conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare



România
Județul Brăila
Primăria Municipiului Brăila
Instituția Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1) S.C. Donecam S.R.L., reprezentată de **Bănică Elena Gabriela**, cu domiciliul / sediul *2) în **București**, municipiul/orașul/comuna **București** satul -, sectorul 3, cod poștal – str. **B-dul Decebal, nr. 12 bl. 57 camera 1, sc.1, et.-, ap.15**, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 67333 / din 31.03.2025,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 23. din 29.04.2025

pentru **Planul Urbanistic Zonal pentru *3): Lotizare Terenuri în Vederea Construirii de Locuințe Spații de Birouri, Servicii, Spații de Depozitare și Recreere generat de imobilul *4):** din strada Iurie Darie nr.2 și strada Stela Popescu nr.1, identificat prin Cartea Funciară nr. 91191, Nr. Cadastral 91191 și Cartea Funciară nr. 91192, Nr. Cadastral 91192 din Municipiul Brăila.

Inițiator: S.C. Donecam S.R.L.

Proiectant: S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură: R.U.R.: Arh. Pascu Mihaela

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona studiată este situată în partea de sud a intravilanului Municipiului Brăila, are o suprafață de 113 524,00 mp și este delimitată astfel:

Nord – B-dul Dorobanților;

Sud - Str. Dem Rădulescu, Str. Minerilor;

Est - Str. General Gheorghe Avramescu;

Vest - Str. Doctor Victor Dimitriu;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: P.U.G. aprobat în 2001 prin H.C.L.M. nr. 2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/31.01.2011, H.C.L.M. nr. 361/27.12.2012, H.C.L.M. nr. 430/ 21.12.2015, H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018, H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023;

- **U.T.R. nr. 7;**

- **regim de construire:** discontinuu;

- **funcțiuni predominante:** întreprinderi industriale și unități de depozitare;

- **H max :** 15,00 metri;

autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei; în cazuri bine justificate de motive tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, înălțimea poate fi depășită.

- **POT max** = 35 %;

- **CUT max** = 0,60;

- **retragerea minimă față de aliniament** = unitățile industriale nepoluante amplasate în zonele rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective; pentru toate subzonele se

recomandă să se asigure coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situării vecinilor imediați și a caracterului general al străzii; față de aliniament în subzonele industriale nou propuse se recomandă un regim de aliniere retras cu min. 6,00 metri, în vederea realizării unor spații verzi de protecție spre căile de comunicație;

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare = pentru subzonele industriale propuse, toate extinderile și construcțiile noi vor respecta o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale ale parcelei, egală cu H/2 dar nu mai puțin de 4,00 metri în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,00 metri; se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție; pentru subzonele Ip, distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și eliminarea oricăror inconveniente în utilizarea construcțiilor; distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădiri de pe aceeași parcelă va fi conform cu normele tehnologice.

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Zona rezidențială L

Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) în țesut urban constituit / parcelar ordonat în afara zonei istorice protejate - L1a

Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat - L1b

Utilizări admise:

Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă); echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor; circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității; parcaje publice de max. 30 locuri la sol; parcaje publice subterane / supraterane supraetajate; parcuri, grădini, scuaruri publice – conform normelor de specialitate.

Utilizări admise cu condiționări:

Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current; funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice / comunitare, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a minim 3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii care îndeplinesc condițiile descrise mai sus se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.

În Lb - realizarea locuințelor noi în aceste U.T.R-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 5000,00 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare / reparcelare - acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

Utilizări interzise:

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitarea en-gros; depozitări de materiale

refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **UTR : L1a și L1b**

- **regim de construire :** înșiruit; cuplat; izolat;

- **funcțiuni predominante :** locuirea;

- **H max :** P - P+2. (max. 12,00 metri);

- **POT max. și CUT max. :**

P.O.T. max = 60 % C.U.T.max = 2,0

P.O.T. max = 45 % C.U.T.max = 1,4

P.O.T. max = 40 % C.U.T.max = 1,3

regim de construire

înșiruit

cuplat

izolat

- **retragerea minimă față de aliniament :** în cazul fronturilor preexistente clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective; la intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile noi în subzona L1a, L1b:

UTR L1a:

Regim de construire

Înșiruit 3,00 m*

Izolat / Cuplat 4,00 m* - ptr. străzi de categoria III, IV; 5,00 m* - ptr. străzi de categoria I, II

UTR L1b:

Regim de construire

Înșiruit 4,00 m*

Izolat / Cuplat 5,00 m*

*- se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcan vizibile; banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 metri de la alinierea clădirilor; în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- **retrageri minime față de limitele laterale:**

UTR L1a, L1b

Regim de construire

Înșiruit = 0,00 metri;

Izolat / Cuplat = minim 3,00 metri sau H/2;

- **retrageri minime față de limitele posterioare:**

UTR L1a, L1b

Regim de construire

Înșiruit = minim 3,00 metri;

Izolat / Cuplat = minim 5,00 metri.

În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15,00 metri se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 metri. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00 metri față de limitele posterioare ale

parcele; pentru parcelele existente, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.

- **circulații și accese:** orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,50 metri. Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor în vigoare privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600,00 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime. Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a Anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea C.L.M. nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z., precum și operațiuni notariale care au ca rezultat schimbarea funcțională ale acestora.

- **echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în maxim 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului R.L.U.; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

În L1b se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții: realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim 3000,00 mp, front minim la stradă de 25,00 metri și cu acces la un drum public modernizat; beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza. Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10,00 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producer a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Zona rezidențială L

Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+ 3 - 4 etaje) în ansambluri rezidențiale – L2a

Utilizări admise:

Locuințe colective și semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu, echipare edilitară

aferentă, circulații carosabile și pietonale, parcaje publice de maxim 30 locuri – la sol, parcaje publice comune subterane / supraterane supraetajate, parcuri, grădini, scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiționări:

Se admit funcțiuni complementare locuirii comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice / comunitare, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a min. 3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii care îndeplinesc condițiile descrise mai sus se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului. În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă: dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100,00 mp pentru jocul copiilor; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.; schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai dacă accesul se face dintr-o stradă principală și sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activității. Lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună; se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Utilizări interzise:

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; depozitarea en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselecție; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive de mare capacitate; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- UTR : L2a

- regim de construire : înșiruit; cuplat; izolat;

- funcțiuni predominante : locuirea colectivă;

- H max : P - P+4. (max. 18,00 metri);

- POT max. : 30 %

- CUT max. : 1,5

- retragerea minimă față de aliniament : în zonele constituite clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective; în cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului; clădirile se vor retrage de la

aliniament cu minim 4,00 metri pe străzi de categoria a-III-a și 6,00 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor (H) și distanța dintre aliniamente (D).

- **retrageri minime față de limitele laterale:** pentru noile ansambluri de locuințe colective se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip PUZ, cu următoarele recomandări: clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 metri.

- **retrageri minime față de limitele posterioare:** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii. În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15,00 metri se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor; garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00 metri față de limitele posterioare ale parcelei.

- **circulații și accese:** clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute. Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min. 5,00 metri pentru străzile cu sens unic și min. 7,00 metri pentru străzile cu dublu sens.

Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600,00 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime.

- **echipare tehnico-edilitară:** : toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în maxim 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului R.L.U.; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10,00 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producer a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea

unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor discomfort și insalubritate. Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în

canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Zona funcțiunilor mixte M

Funcțiuni mixte Funcțiuni mixte - cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane - M1b

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, inclusive financiar bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu caracter intraurban (comerț alimentar și nealimentar, având suprafața construită și desfășurată sub 600,00 mp) magazin general amplasat în zona centrală, zona rezidențială sau într-un centru de cartier; mall / centru comercial de factură urbană; alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club; piață agroalimentară; activități manufacturiere și prestări servicii; showroom auto, moto, etc; autoservice, spălătorie auto, stație de combustibili; depozitare mic-gros; turism (agenții de turism, hoteluri, pensiuni etc); cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, grădini; locuințe unifamiliale și colective.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,0 metri; restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100,0 metri de biserici, scoli, grădinițe, licee; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate; instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor; garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activitățile de tip terțiar ale locatarilor se vor desfășura obligatoriu în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condiții: să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire; suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50,00 mp; să implice maximum 5 persoane; să aibă acces public limitat (ocazional); să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalații de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural; dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care

pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **UTR : M1b**

- **regim de construire :** înșiruit; cuplat; izolat;

- **funcțiuni predominante :** instituții și servicii;

- **H max :** P - P+5. (max. 37,00 metri);

- la străzi de categoria min. III se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangentă la 45° la acesta; la clădirile de colț se admit maxim 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15,00 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangentă la 45° la acesta; în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° grade se admite mansardarea.

- **POT max. :** 60 %

- **CUT max. :** 2,5

- **retragerea minimă față de aliniament :** pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate; clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente; clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri.

- **retrageri minime față de limitele laterale:**

Regim de construire

Înșiruit = 0,00 metri;

Izolată / Cuplată = minim 3,00 metri;

- **retrageri minime față de limitele posterioare :**

Regim de construire

Înșiruit = 5,00 metri;

Izolată / Cuplată = minim 5,00 metri;

- **circulații și accese:** o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare; pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime. Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a Anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea C.L.M. nu sunt admise modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z., precum și operațiuni notariale care au ca rezultat schimbarea funcțională ale acestora.

- **echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza în maxim 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului R.L.U.

- alimentarea cu apă și canalizarea:

Toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare. Urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi; Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

- alimentarea cu energie electrică:

Toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică. În zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale), se recomandă realizarea în prealabil a unui studiu de iluminat public.

- telecomunicații:

Se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații. Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

- sisteme de încălzire:

Pentru noile investiții cu ACD > 800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.

- alimentarea cu gaze natural:

Extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.

- evacuarea deșeurilor:

Fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate. Se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Zona Spațiilor verzi V

Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport – V3

Utilizări admise:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă; amenajări pentru odihnă, promenadă, joc pentru copii (spații echipate și dimensionate pe vârste); construcții și amenajări pentru sport, inclusiv de performanță - complexe și baze sportive, teren de sport, stadion, patinoar, săli gimnastică, construcții și instalații pentru sport în aer liber și în spații semi-acoperite; circulații pietonale și velo; circulații pietonale ocazional - carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise; construcții și amenajări de alimentație publică de mici dimensiuni ($S_d < 250$ mp); construcții și amenajări pentru agrement public; construcții anexe de cercetare și gestiune (birouri); construcții anexe tehnice ale spațiilor destinate sportului, administrare și întreținere; construcții cu spații de cazare pentru sportivi, antrenori și invitați; mobilier urban; grupuri sanitare publice; spații pentru administrare și întreținere; parcaje.

Utilizări admise cu condiționări:

- în complexele sportive existente, se admit noi clădiri pentru sport și agrement, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile

și a platformelor mineralizate, să nu depășească 30% din suprafața totală a parcului; toate construcțiile existente și propuse în cadrul acestor subzone nu vor conduce la defrișări și afectări ale vegetației existente; grupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa corespunzător, în relație cu accesele principale, fără a afecta vizual amenajările peisagistice.

Utilizări interzise:

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi destinate sportului și agrementului; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente;

- UTR : V3

- **regim de construire :** conform documentațiilor de urbanism;

- **funcțiuni predominante :** spații verzi pentru sport și agrement;

- **H max :** 15,00 metri;

- **POT max. :** 30 %

- **CUT max. :** 0,5.

- **retragerea minimă față de aliniament :**

conform Cod civil

retrageri minime față de limitele laterale:

conform Cod civil

- **retrageri minime față de limitele posterioare :**

conform Cod civil

- **circulații și accese:** circulația pietonală este prioritară; se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional - carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lățime va fi de minim 3,50 metri. pistele de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât să nu stânjenească circulația pietonală principală. se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale și secundare, zone amenajate corespunzător pentru așteptare și odihnă (zone de regroupare); pentru complexe sportive de mari dimensiuni se va asigura un număr suficient de accese și spații de afluiere, asigurându-se fluența în cazul aglomerării la evenimente; se recomandă ca stațiile de transport în comun să fie plasate în proximitatea acceselor principale ale zonelor mai ample de sport și agrement.

- **echipare tehnico-edilitară:** toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la rețelele edilitare publice; este obligatorie asigurarea echipării edilitare necesare pentru irigarea spațiilor verzi; se interzice montarea aeriană a cablurilor electrice, telefonice, CATV; în cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure: a) instalații de alimentare cu apă potabilă; b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor; c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.

Iluminatul public se va realiza conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat - conform PUZ / PUD și proiectului de specialitate; se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Zona Transporturilor T

Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație – T1a

Utilizări admise:

- spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan; spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor,

necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; circulații carosabile și pietonale; circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete; parcaje pentru salariați și pentru călători; rețele tehnico - edilitare.

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. a Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme; lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări: să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

Utilizări interzise:

- în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan (categ.I, II) sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ bună desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente; se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecțiilor, realizarea spațiilor de parcare; pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

- **UTR : T1a**

- **regim de construire :** conform PUZ sau PUD;

- **funcțiuni predominante :** căi de comunicații;

- **H max :** înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;

- **POT max. :** 10 %

- **CUT max. :** 0,1

- **reragerea minimă față de aliniament :** conform normelor tehnice în vigoare;

- **retrageri minime față de limitele laterale:** conform normelor tehnice în vigoare;

- **retrageri minime față de limitele posterioare :** conform normelor tehnice în vigoare.

- **circulații și accese:** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor - 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600,00 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

- **echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 17.04.2025 se avizează **favorabil** / nefavorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia **fără condiții**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele de situație și reglementări urbanistice, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1475 din 04.12.2023, emis de Primăria Municipiului Brăila.

Arhitect-șef**),
CORINA ELENA ANGHELESCU



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 3300 din 12.03.2025

Ca urmare a cererii adresate de SC DONECAM SRL, prin Bănică Elena - Gabriela, cu sediul în mun. București, sector 3, Blvd. Decebal, nr. 12, bl. 57 Camera 1, sc. 1, et. 5, ap. 15, înregistrată la APM Brăila cu nr. 1298 din 03.02.2025, în baza:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 43/2020/16.01.2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor,
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

ca urmare a:

- consultării autorităților publice în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit Brăila din data de 13.02.2025,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3, pct. a și ale Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Agenția pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă decide că:

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) - "Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere", amplasament jud. Brăila, mun. Brăila, str. Iurie Darie, nr. 2, str. Stela Popescu, nr. 1, CF 91191, 91192, nu necesită realizarea evaluării de mediu și a evaluării adecvate, deci planul se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:

- Caracteristicile planului:
 - Elaborarea planului a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 1475/04.12.2023 emis de către Primăria Municipiului Brăila;
 - Amplasamentul care a generat PUZ, constituit din două parcele, cu suprafața de 11848 mp, respectiv 11715 mp (conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 91191/01.11.2023 și nr. 91192/01.11.2023), proprietate privată, este situat în intravilanul mun. Brăila și are folosința actuală curți - construcții; pe terenul aferent investiției nu există construcții. Amplasamentul PUZ este delimitat astfel: la N - proprietate privată, nr. cad. 91195; la S - proprietate privată. Nr. cad. 91198; la E - proprietate privată. Nr. cad. 91195; la V - str. Dr. Victor Dimitriu.
 - Zona studiată prin PUZ este situată în partea estică a mun. Brăila, în apropierea str. Calea Călărașilor, și are o suprafață de 113524 mp, delimitată astfel: la N - Blvd. Dorobanților; la S - str. Dem Rădulescu, str. Minerilor; la E - str. Gheorghe Avramescu, la V - str. Doctor Victor Dimitriu. Zona este amplasată în proximitatea Bd. Dorobanților; în zonă este prezentă și o insulă cu funcțiuni rezidențiale, aceasta fiind dispusă între Bd. Dorobanților și str. Gheorghe



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004,

Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: <http://apmbr.anpm.ro>
Vizat spre neschimbare,

Avramescu, acționând ca limită între fosta zonă industrială și restul orașului. În zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare: rețea de energie electrică; rețea de alimentare cu apă și canalizare; rețea de gaze naturale; rețea de telefonie. Amplasamentul studiat pentru obiectivul "Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere" se situează în intravilanul mun. Brăila, str. Iurie Darie, nr. 2, str. Stela Popescu, nr. 1, în partea central - estică a zonei de studiu. Accesul pe amplasament se face prin partea de vest, prin str. Dr. Victor Dimitriu, prin partea de nord și est, prin str. Stela Popescu și prin partea de nord, prin str. Iurie Darie și prin partea de sud, de pe str. Sergiu Nicolaescu. Ambele străzi comunică direct cu str. General Gheorghe Avramescu la est. Zona de studiu se încadrează în U.T.R. 7, conform P.U.G. Brăila aprobat, indicatori urbanistici POT max = 35% și CUT max = 0,60; funcțiunea existentă în zonă este LMu - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban, TE - subzona cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare și CCr - subzona căilor de comunicație rutieră. Zona studiată prin PUZ cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice și terenuri proprietate publică de interes local. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit este mic; fondul construit reprezintă aproximativ 4,65% din totalul zonei de studiu. Zona studiată nu dispune de locuri de parcare; parcare autovehiculelor se face în interiorul fiecărei parcele sau în fața loturilor.

➤ Conform Avizului de oportunitate nr. 02 din 2024 emis de Primăria Municipiului Brăila sunt prevăzute următoarele categorii funcționale a dezvoltării și eventuale servituți pentru zona studiată:

- Zona rezidențială L cu subzona L1b - locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat.

Utilizări permise: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă); echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor; circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității; parcaje publice de max. 30 locuri — la sol; parcaje publice subterane/supraterane supraetajate; parcuri, grădini, scuaruri publice - Cf. normelor de specialitate.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate (alimentar și nealimentar), dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a minim 3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului;
- în L1b - realizarea locuințelor noi în aceste UTR-uri este condiționată de existența unui PUZ pe o suprafață minimă de 5000 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/reparcelare - acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004,

Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: http://apmbr.anpm.ro

Vizat spre neschimbare,

Decizia etapei de încadrare nr. 3300 din 12.03.2025

Pagină 2 din 9

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitarea en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- Zona cu funcțiuni mixte M - subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit M1; M1b - funcțiuni mixte - cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane;

Utilizări permise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, inclusiv financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu caracter intraurban (comerț alimentar și nealimentar) având suprafața construită desfășurată sub 600 mp; magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier; mall/centru comercial de factură urbană; alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club; piață agroalimentară; activități manufacturiere și prestări servicii; showroom auto, moto, etc.; autoservice, spălătorie auto, stație de combustibili; depozitare mic-gos; turism (agenții de turism, hoteluri, pensiuni etc.); cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, grădini; locuințe unifamiliale și locuințe colective.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m; restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100,0 de biserici, școli, grădinițe, licee; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate; instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA
B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004,
Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: <http://apmbr.anpm.ro>
Vizat spre neschimbare,

Decizia etapei de încadrare nr. 3300 din 12.03.2025

Pagină 3 din 9

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire; suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp; să implice maximum 5 persoane; să aibă acces public limitat (ocazional); să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcțiile provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalații de artă urbană, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

• **Zona spațiilor verzi.**

Subzona V1a - parcuri și grădini amenajate pentru relaxare și agrement situate în afara zonelor istorice protejate;

Utilizări admise: spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă; aliniamentele de arbori realizate în lungul căilor de circulație; amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste); circulații pietonale și velo; circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise; mobilier urban; construcții (inclusiv temporare) deschise publicului - pentru expoziții, evenimente, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici); alimentație publică de mici dimensiuni; gupuri sanitare publice; spații pentru administrare și întreținere; parcaje.

Utilizări admise cu condiționări: construcțiile pentru activități cultural - recreative precum și construcțiile pentru alimentație publică nu vor conduce la defrișări și afectări ale vegetației existente; gupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa în mod corespunzător, în relație cu accesele principale, fără a afecta vizual amenajările peisagistice; se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafață totală a parcului.

Utilizări interzise: se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Subzona V3 - subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport;

Utilizări admise: spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă; amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste); circulații pietonale și velo; construcții și amenajări pentru sport, inclusiv de performanță - complexe și baze sportive, teren de sport, stadion, patinoar, săli gimnastică, construcții și instalații pentru sport în aer liber și în spații semi-acoperite; circulații pietonale ocazional-carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și accesul la activitățile permise; construcții și amenajări de alimentație publică de mici dimensiuni (Sd<250 mp); construcții și amenajări



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004,

Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: http://apmbr.anpm.ro

Decizia etapei de încadrare nr. 3300 din 12.03.2025

Pagină 4 din 9

Vizat spre neschimbare,

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Semnătura.....

pentru agrement public; construcții anexe de cercetare și gestiune (birouri); construcții anexe tehnice ale spațiilor destinate sportului, administrare și întreținere; construcții cu spații de cazare pentru sportivi, antrenori și invitați; mobilier urban; gupuri sanitare publice; spații pentru administrare și întreținere; parcaje.

Utilizări admise cu condiționări: în complexele sportive existente, se admit noi clădiri pentru sport și agrement, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 30% din suprafața totală a aprcului; toate construcțiile existente și propuse în cadrul acestor subzone nu vor conduce la defrișări și afectări ale vegetației existente; gupurile sanitare publice vor fi construcții cu caracter definitiv, din materiale ecologice și se vor amplasa în mod corespunzător, în relație cu accesele principale, fără a afecta vizual amenajările peisagistice;

Utilizări interzise: se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi destinate sportului și agrementului; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor verzi adiacente.

- Zona transporturilor T, cu subzona T1a - spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație.

Utilizări admise: spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan; spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; circulații carosabile și pietonale, parcaje; circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete.

Utilizări admise cu condiționări: pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin RGU și legislația în vigoare; spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din Anexa nr. 5 a HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - indicativ P 132-93, Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24-2022; lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări: să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și suse de poluare; să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

Utilizări interzise: în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan sunt interzise orice consauccii, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ buna desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente; se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate.

Indicatori urbanistici obligatorii:

- Zona rezidențială L1B: POT max Înșiruit = 60%, CUT max = 2; POT max Cuplat = 45%, CUT max = 1,40; POT max Izolat = 40%, CUT max = 1,30;
 - Zona cu funcțiuni mixte M1b: POT max = 60%, CUT max = 2,50;
 - Zona spații verzi: subzona V1a - POT max = 15%, CUT max = 0,2; subzona V3 - POT max = 30%, CUT max = 0,5;
 - Zona transporturilor T1a: POT max = 10%, CUT max = 0,1;
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, în perimetrul PUZ nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența Legii Nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;



➤ Obiectivele principale ale PUZ sunt:

- schimbarea funcțională din Lmu (zonă rezidențială cu clădiri de tip urban) și TE (subzona cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare) în M1b (zonă cu funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane), L1b (locuințe individuale cu regim redus de înălțime situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat) și respectiv V3 (spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive);
- lotizarea terenurilor în scopul construirii locuințelor, serviciilor, spațiilor de birouri și depozitare
- împrejmuirea și organizarea șantierului;
- realizarea/modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului - P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;

➤ Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal, în zonă se propun următoarele funcțiuni:

ZONA REZIDENTIALA - „L”

- L1b - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - „M”

- M1b - Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane;

Zona spațiilor verzi - „V”

- V3 - Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive)

SUBZONA TRANSPORTURILOR - „T”

- T1a - Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație.

Reguli de bază privind asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor:

- Pentru fiecare parcelă unde se vor propune construcții noi este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil. Accesele pietonale vor fi conforme, astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii. Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maximă de 18%.
- Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților; ieșirile din garaje și parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice; se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform Regulamentului General de Urbanism iar numărul acestora se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Reguli de bază privind amplasarea de spații verzi și împrejmui:

- Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.
- Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei în care este amplasată construcția.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel: împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, și poate fi formată dintr-un soclu opac în zidărie de 0,20 - 0,90 m, iar partea superioară semitransparentă.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004,

Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: <http://apmbr.anpm.ro>

Vizat spre neschimbare,

Decizia etapei de încadrare nr. 3300 din 12.03.2025

Pagină 6 din 9

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Semnătura.....

- Amplasamentul care a generat PUZ, cu suprafața de 23563 mp, va fi supus unei acțiuni de lotizare și va fi împărțit în 48 de loturi cu dimensiuni între 250 mp și 1951 mp. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. În cadrul amplasamentului se vor amenaja și 4 circulații care vor asigura accesul către loturile propuse și către arterele ce înconjoară amplasamentul studiat.
- În ceea ce privește îmbunătățirea circulației, se propune amenajarea străzilor Iurie Darie și Stela Popescu, cu îmbrăcăminte asfaltică și spații destinate circulațiilor pietonale. În același timp, se propune introducerea a 4 noi artere de circulație carosabile și pietonale, prevăzute cu spații verzi, ce vor face legătura dintre loturile propuse și arterele existente. Accesul carosabil către zonă, cât și cel pietonal, se poate efectua din cadrul străzilor Iurie Darie, Stela Popescu și Dr. Victor Dimitriu. În conformitate cu propunerea adusă, profilele stradale se prezintă astfel: Nord și Est - Str. Stela Popescu, profil de 13,30 m, din care 11,30 m circulație carosabilă, drum asfaltat și 1,00 m circulație pietonală stânga - dreapta; Centru - Circulații propuse în cadrul amplasamentului, profil de 12,00 m, din care 7,00 m circulație carosabilă, drum asfaltat, 1,50 m circulație pietonală și 1,00 m spațiu verde stânga - dreapta; Sud - str. Iurie Darie, profil de 9,00 m, din care 7,00 m circulație carosabilă, drum asfaltat și 1,00 m circulație pietonală stânga - dreapta.
- Bilanț teritorial al zonei studiate în PUZ:

Funcțiuni	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
L1b - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat	-	-	21900	19,30
Lmu - Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban	6825	6,00	-	-
M1b - Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane	-	-	50890	44,90
TE - subzona cu construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare	90804	80,00	-	-
V3 - Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement	-	-	3890	3,40
T1a - Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație	15895	14,00	36844	32,40
Amplasament care a generat PUZ	23563	20,76	23563	20,76
Zonă studiată	113524	100	113524	100

Indicatori urbanistici:

Regim de înălțime maxim				Conform PUG aprobat	
	L1b	M1b	V3		UTR 7
H max	P+2E	P+5E	Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 15 m, cu excepția unor instalații speciale din zonele de sport și distracție/agrement	POTmax	35%
				CUT max	0,60
Indicatori urbanistici conform PUZ propus					
L1b	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat		M1b	Funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane	
POT max	60% (înșiruit), 45% (cuplat), 40% (izolat)		POT max	60%	
CUT max	2,0 (înșiruit), 1,4 (cuplat), 1,3 (izolat)		CUT max	2,50	
V3	Spații verzi publice amenajate pentru sport și agrement (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, baze de agrement, bazine de înot, piscine, amenajări pentru pescuit sportiv, parcuri de distracții, poli de agrement; complexe și baze sportive)				
POT max	30%				
CUT max	0,50				



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA
B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004,
Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: http://apmbr.anpm.ro
Vizat spre neschimbare,

Decizia etapei de încadrare nr. 3300 din 12.03.2025

Pagină 7 din 9

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Asigurarea utilităților - alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă, alimentarea cu gaze naturale, canalizarea menajeră, internet/telecomunicații se vor asigura prin branșamente la rețelele municipale existente în zonă. Deșeurile menajere din cadrul amplasamentului se vor sorta și depozita selectiv în interiorul parcelei, în europubele acoperite, de unde vor fi ridicate și transportate de către operatorul de salubritate, la depozite conforme.
- Din punct de vedere al funcțiunii și al activităților ce se desfășoară în zona studiată nu rezultă elemente care să modifice factorii de mediu; apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi; deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele ecologice în locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de societăți specializate. În ceea ce privește spațiile verde amenajate de pe amplasament, acesta va avea un procent de 28,90 %; se vor reface plantațiile de aliniament în zonele unde este necesară această intervenție. În zona L1b, spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.; pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. În subzona V3, parcajele necesare zonelor cu activități se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulațiilor perimetrare, în alveole special proiectate, cu dale inierbate; se vor evita amenajările de mari suprafețe betonate, destinate parcajelor; parcajele vor fi verzi cu min 1 arbore/4 locuri parcare și pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălțime. Pentru zona M1b, în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte; terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi; parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- Planul creează cadrul pentru proiecte vizând construirea de locuințe, spații de birouri, spații pentru furnizare servicii de depozitare și servicii de recreere, amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcare, amenajare spații verzi;
- Implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție;
- Nu au fost identificate efecte transfrontieră sau alte planuri/programe/proiecte/activități ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului;
- Planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată deoarece planul nu se propune în perimetrul sau vecinătatea unor asemenea zone; terenul are folosința curți-construcții;
- S-au analizat criteriile pentru determinarea efectelor potențiale semnificative asupra mediului prevăzute de Anexa nr. 1 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și s-a parcurs etapa de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în ședința CSC din data de 13.02.2025;
- Informarea publicului:
- ✓ anunțurile privind depunerea solicitării au fost publicate în ziarul "Info Brăila" din data de 30.01.2025, respectiv 02.02.2025;
- ✓ anunțul privind decizia inițială a fost publicat în ziarul "Info Brăila" din data de 20.02.2025;
- ✓ până la data luării deciziei nu au fost înregistrate opinii/observații/proponeri de reconsiderare a acesteia din partea publicului.

Prezenta decizie se emite cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor și obținerea avizelor, acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism nr. 1475/04.12.2023 emis de Primăria Municipiului Brăila;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004,

Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: <http://apmbr.anpm.ro>

Decizia etapei de încadrare nr. 3300 din 12.03.2025

Pagină 8 din 9

Vizat spre neschimbare,

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Semnătura.....

- planul se va implementa cu respectarea prevederilor:
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări de Legea nr. 17/2023;
 - Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - Normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare (NTPA-002) aprobat prin HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu completările și modificările ulterioare;
 - STAS 12574/87 Aer din zonele protejate. Condiții de calitate;
 - OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- notificarea autorității competente pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării, potrivit art. 15 alin. (2) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea planului sus menționat, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului, în conformitate cu art. 26 din HG nr. 1076/2004;
- proiectul aferent planului se va realiza numai după reglementarea din punct de vedere al protecției mediului, conform legislației în vigoare.

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (4) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului, revine titularului planului.

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, este valabilă pe toată durata punerii în aplicare a planului și poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.



Șef serviciul AAA: Laura Daniela BĂDĂȘCU

Întocmit: Daniela MANEA

3ex.



REFERAT

Privind cerința de calitate A.f.: Studiu geotehnic – **Lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere**

1. Date de identificare :

- Proiectant de specialitate : SC Braigeo Consulting SRL Brăila
- Investitor : SC Donecam SRL
- Amplasament : municipiul Brăila, strada Iurie Darie nr. 2 / strada Stela Popescu nr. 1, județul Brăila
- Data prezentării pentru verificare : 15 12 2023

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Se preconizează realizarea unei documentații pentru lotizarea unui teren cu suprafața de 23563 mp, situat în municipiul Brăila, intravilan, în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere. Terenul din amplasament, se prezintă plan, orizontal și stabil.

Caracteristicile macroseismice ale amplasamentului, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.

Terenul de fundare este reprezentat, sub stratul superficial de sol vegetal și umpluturi, în grosime de 1,0...1,8 m, de un orizont loessoid puternic umezit, alcătuit din praf argilos loessoid și loess prăfos moale... plastic curgător, compresibil, investigat până la 6 m adâncime. Nivelul pânzei de apă subterană este situat la 3,2...3,3 m adâncime.

Se recomandă fundarea directă a construcțiilor propuse, având regim de înălțime P, P+M, P+1E, pe teren îmbunătățit cu saltele din material granular compactat pe strate subțiri, de 50...70 cm grosime, evazate cu o zonă de gardă de 40 cm lățime, considerând pentru dimensionarea fundațiilor, o presiune convențională $p_{conv}=120$ kPa.

Definitivarea soluțiilor de fundare optime din punct de vedere tehnico-economic, urmează a fi făcută la următoarele faze de proiectare, pentru fiecare amplasament în parte.

Prezentul studiu, are un caracter informativ, orientativ și este valabil pentru întocmirea documentației de lotizare.

3. Documente ce se prezintă la verificare : Studiu geotehnic

4. Concluzii asupra verificării :

În urma verificării documentației, se constată respectarea reglementărilor tehnice și asigurarea cerințelor fundamentale aplicabile, prevăzute de legislația în vigoare. Studiul verificat, se consideră corespunzător, drept pentru care s-a semnat și ștampilat în 2 exemplare.

Am primit 2 exemplare,

Proiectant,

Am predat 2 exemplare,

Verificator tehnic atestat
Ing. Gheorghită Titu





S.C. BRAIGEO CONSULTING S.R.L.

C.U.I. 440614 REGISTRUL COMERȚULUI J9/328/06.04.2021

STR, Scolilor, Bl. Cc, Sc. C, Et. 3, Ap. 38, Mun. BRAILA

Tel. 0744/234543

STUDII GEOTEHNICE și CONSULTANȚĂ GEOTEHNICĂ PENTRU CONSTRUCȚII

STUDIU GEOTEHNIC

PENTRU

**LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII,
SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE**

MUNICIPIUL BRĂILA

STR. IURIE DARIE NR.2/ STR, STELA POPESCU NR. 1,

JUDEȚUL BRĂILA

BENEFICIAR :

S.C. DONECAM S.R.L.



RESPONSABIL STUDIU:

ing. geolog BEȘCHEA MARIUS



STUDIU GEOTEHNIC

TEMA

La cererea beneficiarilor s-a întocmit prezentul studiu geotehnic, care tratează natura terenului de fundare, caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia, stabilind structura și compoziția terenului în zona de studiu, nivelul apelor subterane, precum și condițiile de fundare pentru construcțiile ce se vor executa pe o zonă ce reprezintă *lotizare terenuri în vederea construirii de locuințe, spații de birouri, servicii, spații de depozitare și recreere*, având o suprafață generală de 23.563 mp.

AMPLASAMENT

Terenul ce urmează a fi lotizat este amplasat în municipiul Brăila - conform planului de încadrare în localitate. În zona amplasamentului nu se cunosc antecedentele terenului din punct de vedere al accidentelor subterane.

GEOMORFOLOGIA

Pe teritoriul județului Brăila, funcție de elementele geomorfologice, morfologice și condițiilor litologice se evidențiază mai multe subdiviziuni:

- Baraganul central (Campia Calmatuiului), Baraganul de nord (Campia Brailei), Campia Ramnicului, Balta Brailei, Lunca Siretului, Lunca Calmatuiului și Lunca Buzaului.

Zona studiată (municipiul Brăila) face parte din Baraganul de nord (Campia Brailei) ce are o altitudine de 35-40 m în vest și 29-25 m spre est. Aceasta este compusă din mai multe campuri ce prezintă un relief relativ uniform – campul Viziru (la est), campul Mircea Voda (la sud), campul Ianca (la vest) și campul Gemenele (la nord).

Campul Viziru – care include zona în studiu – este situat între valea Ianca la vest și Dunarea la est. Este zona din cadrul campiei Brailei cu cele mai mici înălțimi 20-21 m în sud și 13-16 m la nord, este un camp neted neafectat de procese de tasare evidente, compus din depozite cuaternare de natură eoliană (loessuri, prafuri nisipoase și loessoide) dispuse pe depozite aluvionare prafoase, argiloase și nisipuri.

GEOLOGIA

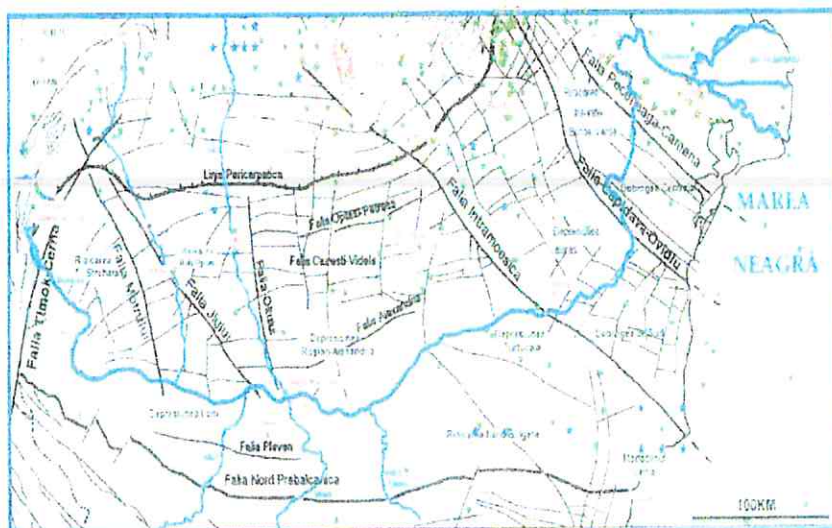
Perimetrul studiat aparține de Platforma Valaha, unitate situată în partea de sud a Carpatilor Meridionali, reprezentând nordul Platformei Moesice. Fundamentul este heterogen, peste care sunt dispuse depozite de natură eoliană (loessuri, prafuri argiloase, nisipuri loessoide). Depozitele au vârstă holocen inferioară și sunt reprezentate prin aluviunile terasei joase a Dunării și prin depozite loessoide aparținând Campiei Brailei.



Harta geologică a României sc 1:200.000 (jud. Braila)

Terasa Brailei, compusă din depozite cuaternare (Holocen superior), ce includ depozite loessoide ale terasei joase și acumulări aluvionare precum și nisipuri eoliene. În baza acestor formațiuni, la adâncimi de circa 20 - 25 m se întâlnesc depozite Levantine alcătuite din nisipuri, argile și marne.

Județul Brăila prezintă un relief relativ uniform în zona Câmpiei Brăilei dar în zona fundamentului și a cuverturii preneogene se află o structură complexă prin existența unor compartimente tectonice separate prin falii a căror orientare în majoritate este NW-SE.



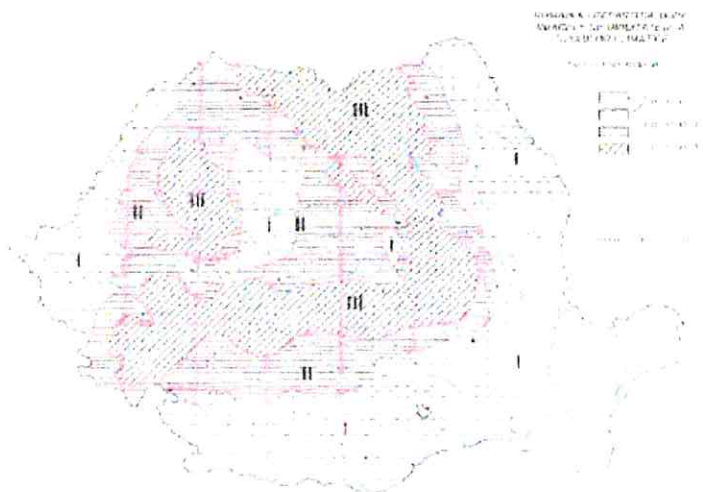
Doua falii semnificative in aceasta zona sunt Peceneaga – Camena (in apropierea municipiului Braila) si Capidava – Ovidiu la sud de prima.

CLIMA

In conformitate cu STAS 1709/1-90 privind repartizarea tipurilor climatice, dupa indicele de umezeala Thortwaite, zona studiata face parte din **tipul climatic I** si apartine sectorului cu climă continentală.

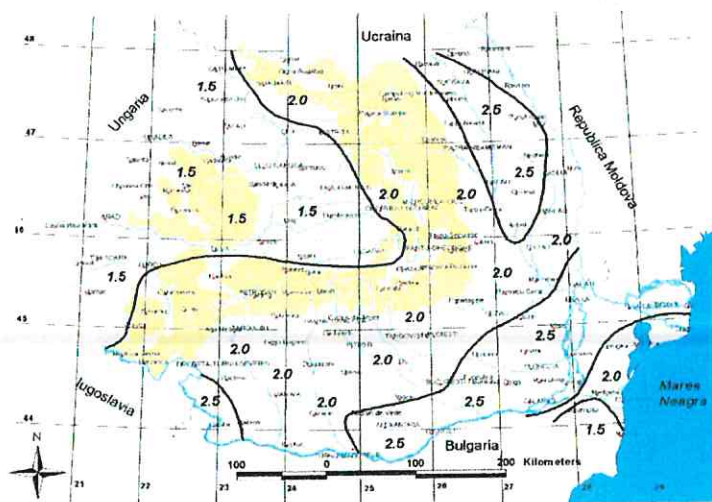
Regimul climatic general se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente, ce cad mai ales sub formă de averse și prin ierni relativ reci, marcate uneori de

viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire.



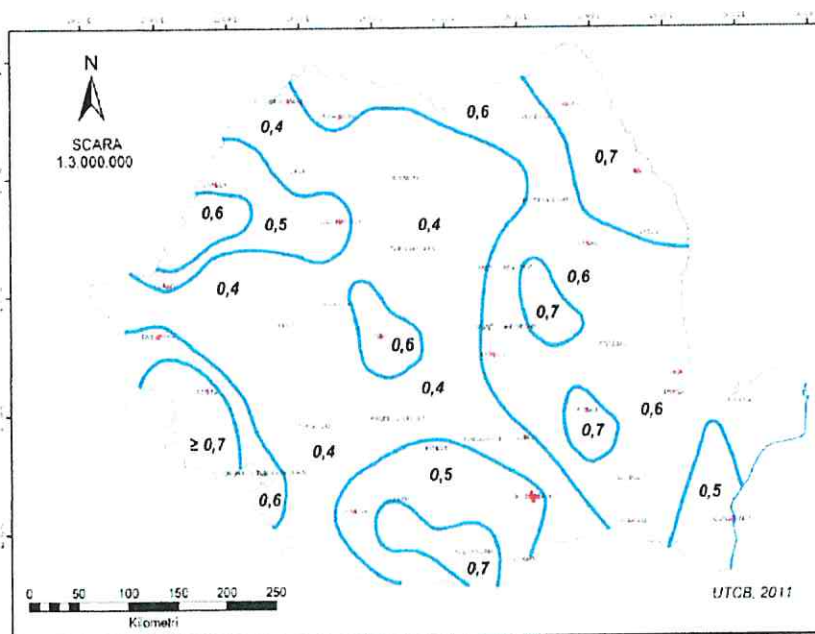
Harta repartitiei climatice

Conform Normativului CR 1-1-3-2005, incadrarea zonei cercetate in arealul de calcul a valorii incarcarii date de zapada pe sol este de **2,5 KN/m²** . Aceasta valoare corespunde unui interval mediu de recurenta IMR de 50 ani, sau echivalent unei probabilitati de depasire intr-un an de 2% (sau probabilitati de nedepasire intr-un an de 98%).



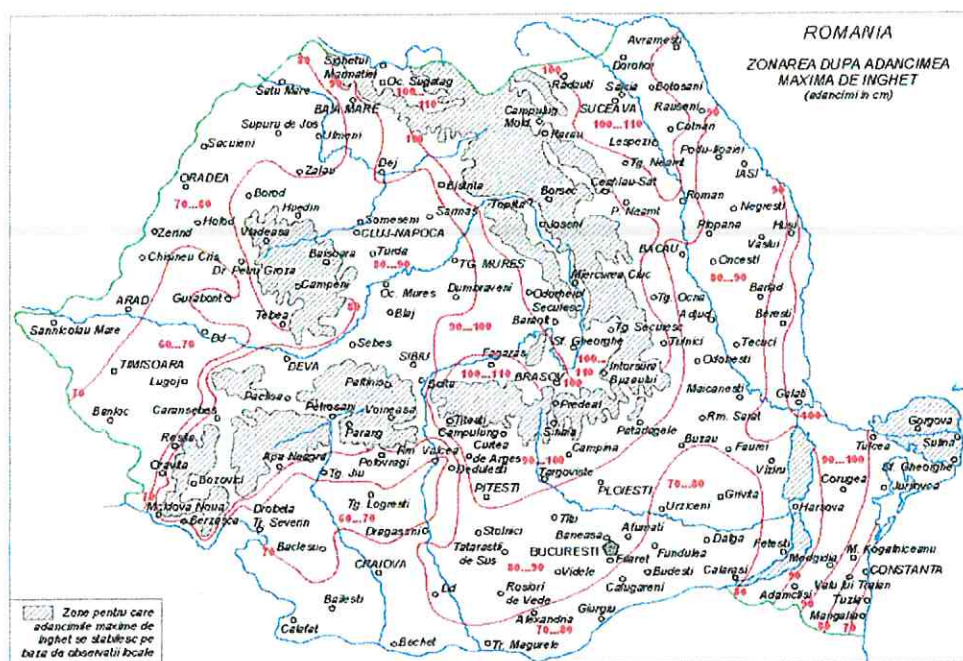
Valoarea incarcarii de zapada pe sol

Vânturile sunt slab influențate de relieful uniform al județului. Frecvența acestora pune în evidență rolul de culoar de ghidare pe care îl joacă valea Dunării. Vânturile din nord au o frecvență de 21,3 %, iar cele din sud de 16,7%. În partea centrală și nordică a județului vânturile din nord au o frecvență de 30% iar cele din sud de cca. 5%. În această zonă predominant este Crivățul care suflă cu putere și creează troiene de zăpadă în locuri deschise. Valorile presiunii de referință, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 min. având 50 ani interval mediu de recurență este de **0,6 Kpa**.



Valoarea presiunii de referință a vântului

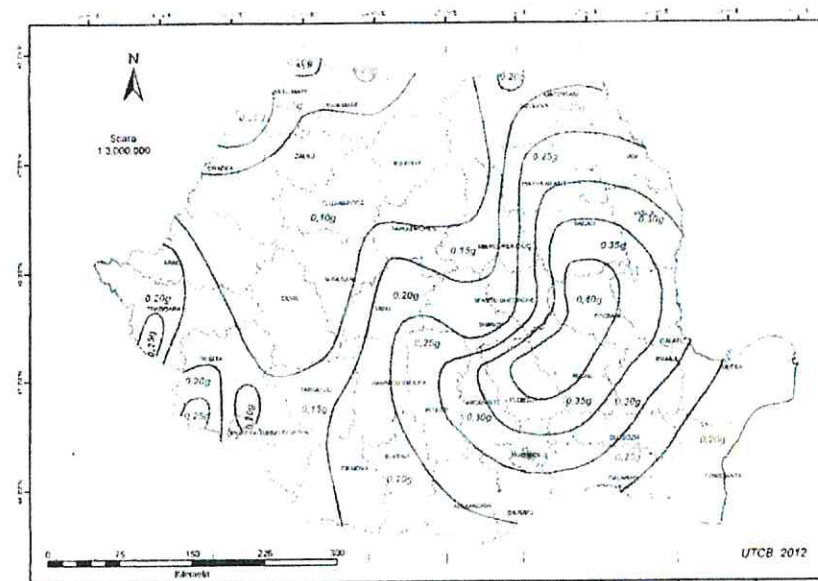
Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț în care se încadrează zona studiată (municipiul Braila), este de **0,90 -1,00 m.**



Adâncimea maximă de îngheț

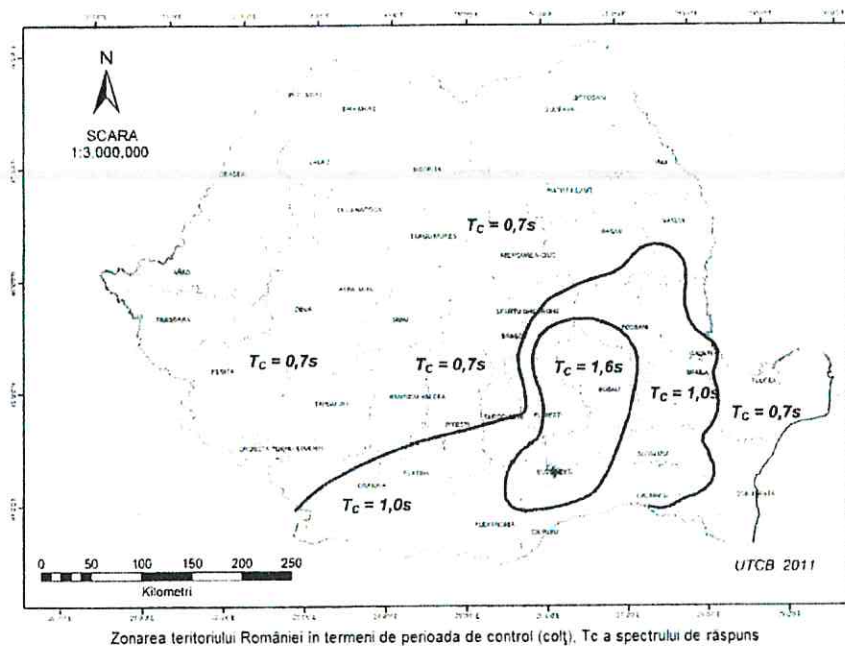
CONDITII SEISMICE

Conform reglementărilor tehnice « Cod de proiectare seismică – partea I, prevederi de proiectare pentru clădiri » P100/1 – 2013 privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani, are valoarea **$a_g = 0,30g$** .



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea $T_c = 1,0$ s



HIDROGEOLOGIA

În zonă prezența apei subterane (freatice) este semnalată la adâncimea de forare de 3,20- 3,30 m. În conformitate cu datele forajelor executate și cu studiile efectuate în zonă, se identifică două strate purtătoare de apă :

- stratul acvifer freatic situat în nisipurile de la baza loessului
- stratul acvifer de adâncime medie , identificat în nisipurile și pietrisurile inferioare, seaparat de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

Apele în această zonă au un caracter ascensional, stratul fiind afectat de ridicarea nivelului apei subterane, ce se manifestă mai pregnant în perioada precipitațiilor sezoniere.

STRATIFICATIA

Pentru determinarea stratificației și a naturii terenului de fundare s-au executat cinci foraje geotehnice de 6,00 m adâncime. Litologia și stratificația terenului cercetat este reprezentată în profilul forajelor, acestea având următoarea succesiune în adâncime :

Forajul FG-1

NHS= 3,20m

- 0,00 - 1,50 m - umpluturi heterogene neconsolidate
- 1,50 - 2,50 m - praf argilos loessoid cafeniu, plastic moale
- 2,50 - 6,00 m - loess prăfos galben plastic curgător

Forajul FG-2

NHS= 3,30m

- 0,00 - 1,80 m - umpluturi heterogene neconsolidate
- 1,80 - 2,50 m - praf argilos loessoid cafeniu, plastic moale
- 2,50 - 6,00 m - loess prăfos galben plastic curgător

Forajul FG-3

NHS= 3,20m

- 0,00 - 1,60 m - umpluturi heterogene neconsolidate
- 1,60 - 2,50 m - praf argilos loessoid cafeniu, plastic moale
- 2,50 - 6,00 m - loess prăfos galben plastic curgător

Forajul FG-4

NHS= 3,30m

- 0,00 - 1,00 m - umpluturi heterogene neconsolidate
- 1,00 - 2,50 m - praf argilos loessoid cafeniu, plastic moale
- 2,50 - 6,00 m - loess prăfos galben plastic curgător

Forajul FG-5

NHS= 3,30m

- 0,00 - 1,20 m - umpluturi heterogene neconsolidate
- 1,20 - 2,50 m - praf argilos loessoid cafeniu, plastic moale
- 2,50 - 6,00 m - loess prăfos galben plastic curgător

CATEGORIA GEOTEHNICA SI RISCUL GEOTEHNIC

Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu Normativul privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP 074/2022. Riscul geotehnic depinde de două grupe de factori legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structura și de vecinătățile acestora.

Punctajul acordat în această fază de proiectare este urmatorul :

Factori de luat în vedere	Stabilirea categoriei geotehnice	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusa	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	ag=30g	3
Riscul geotehnic	Redus	13
	Categoria geotehnică	2

Cu un punctaj de 13 puncte, considerăm că ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în *categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat*.

CONDITII GEOTEHNICE

În baza analizelor de laborator efectuate pe probele tulburate și prelevate din foraje geotehnice executate pe amplasamentul studiat și coroborate cu studiile efectuate în zonă, au fost evidențiate următoarele valori ale indiciilor geotehnici în pachetul de loess interceptat.

Greutatea volumică în stare naturală, $\gamma = 17,00-19,30 \text{ KN/m}^3$;

Porozitatea $n = 44,00 \% - 47,00 \%$;

Indicele porilor $e = 0,68-0,88$;

Modulul de deformare edometric $M_{2-3} = 50,0 - 64,0 \text{ daN/cm}^2$ în stare naturală ;

Unghiul de frecare internă (conf. tabel) $\varphi = 14^\circ - 15^\circ$;

Coeziunea $c = 0,10 - 0,25 \text{ daN/cm}^2$;

Tasarea suplimentară prin umezire $i_{m3} = 0 - 1,5\%$;

Gradul de umiditate $S_r = 0,7 - 0,9$;
Umiditatea naturală $w = 24,20 - 27,70$ %, Indicile de plasticitate $I_p = 16,60 - 14,50$ %, indicele de consistență $I_c = 0,38 - 0,10$.

CONCLUZII SI RECOMANDĂRI

Amplasamentul propus pentru construire prezintă următoarele caracteristici:

Terenul studiat este plan stabil, alcătuit în adâncime dintr-un strat de umpluturi heterogene neconsolidate până la adâncimi de 1,00 – 1,80 m, urmat de un strat de praf argilos loessoid cafeniu, plastic moale până la 2,50 m și loess prăfos galben plastic curgător până la adâncimea maximă de investigare.

Pentru executarea construcțiilor pe terenul studiat în condiții de siguranță, în timpul executării săpăturilor este necesar să se prevadă următoarele :

- desfacerea la zi a accidentelor subterane interceptate în săpăturile pentru fundații. Se va executa curățirea lor și umplerea acestora cu piatră spartă de concasare sau «refuz de ciur».

- amplasarea fundației clădirilor proiectate la o distanță corespunzătoare față de clădirile existente/propuse, pentru evitarea interferenței presiunilor .

- sistematizarea verticală a terenului din jurul construcției, asigurându-se îndepărtarea apelor pluviale și evitarea stagnării acestora.

Pachetul de loess, se prezintă plastic moale până la nivelul hidrostatic (NH), după care scade în consistență la plastic curgător, datorită contactului cu pânza freatică.

Sub această adâncime pachetul de loess este îmbibat cu apă, având o consistență redusă, porozitate și compresibilitate foarte mare atât în stare naturală cât și în stare inundată. Caracteristicile stratelor studiate, îl încadrează în categoria terenurilor de fundare slabe. Având în vedere caracteristicile amplasamentului, sarcinile relativ reduse transmise terenului de fundare și în conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2022 acesta se încadrează în categoria geotehnică 2, având risc geotehnic moderat.

Se recomandă fundarea construcțiilor după ce se vor prevedea măsuri de prevenire a inundării terenului de fundare cu ape accidentale, conform prescripțiilor normativului P 125-2010 . Fundațiile se vor executa pe perne de balast a caror grosime va fi de minimum 0,70 m pentru clădirile cu regim de înălțime P+M și P+1E și 0,50 m pentru cele ce vor avea regim de înălțime parter. Pernele de balast vor fi compuse din material granular compactat și dispuse în șanturi perimetrare pe traseul fundațiilor până la cca. 1,60- 1,70 m adâncime, având o zonă de gardă de cca. 0,40m.

La baza pernei se va dispune un strat de piatră spartă sau bolovani de râu, având dimensiunea maximă de până la 20 cm, prin împănarea acestora la talpa săpăturii, care se compactează într-un singur strat, cu utilaj terasier specific dimensiunilor fundației. Peste acest blocaj se vor dispune strate de piatră spartă concasată în grosime de 0,15-0,20 m fiecare, compuse din elemente a căror granulație va fi 2-6 cm, realizându-se 12-14 treceri pe fiecare strat.

. Datorită caracteristicilor terenului influențate de cota ridicată a nivelului hidrostatic, se impune protecția malurilor săpăturii în vederea evitării afluirii acestora .

Săpăturile pentru fundare se vor realiza manual sau mecanic, iar la atingerea cotei finale a excavațiilor se va solicita prezența proiectantului geotehnician în vederea verificării naturii terenului de fundare.

Materialul utilizat la realizarea pernelor de balast sau piatră spartă, va trebui să aibă o granulație continuă și neuniformă ($U > 15$), iar fracțiunile cu diametrul mai mare de 70 mm, nu vor depăși 15-20 % din volumul de piatră utilizat la pernă.

Umiditatea optimă de compactare se va verifica prin metoda Proctor, putând fi în jurul valorii de $w = 4-5\%$, pentru fiecare strat elementar în parte.

Trecerea la operațiunea de turnare a fundațiilor se va face numai după recepția consolidării terenului de fundare cu perna prevăzută în acest studiu.

Sistemul de fundare va fi ales de proiectantul structurist, funcție de caracteristicile clădirilor și a valorilor indicilor geotehnici.

În vederea dimensionării fundațiilor, se va lua în calcul o presiune convențională **$P_{conv.} = 120 \text{ KPa}$** la sarcini fundamentale aplicate centric. Pentru calculul terenului de fundare se va respecta condiția: **$P_{ef.} < P_{conv.}$** , în care P_{ef} este presiunea efectivă pe talpa fundației în gruparea fundamentală de calcul (STAS 3300/2 -85).

Pentru îndepărtarea apelor din precipitații, se vor lua măsuri de protecție prin realizarea în jurul săpăturii a unor diguri de pământ, pante, rigole pentru dirijarea acestora în afara spațiului săpăturii. Nu se permite existența apei în șanțurile pregătite pentru fundare.

Săpăturile pentru fundații se vor realiza manual sau mecanic, cu taluze verticale, iar la atingerea cotei finale a excavațiilor se va solicita prezența proiectantului geotehnician.

Compactarea pernei se va face conform prevederilor din Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente (indicativ C 56-85) și Normativ privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe (indicativ C. 29-85).

Executarea săpăturilor pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în normativul privind executarea terasamentelor pentru executarea fundațiilor civile și industriale, indicativ C 169 – 88.

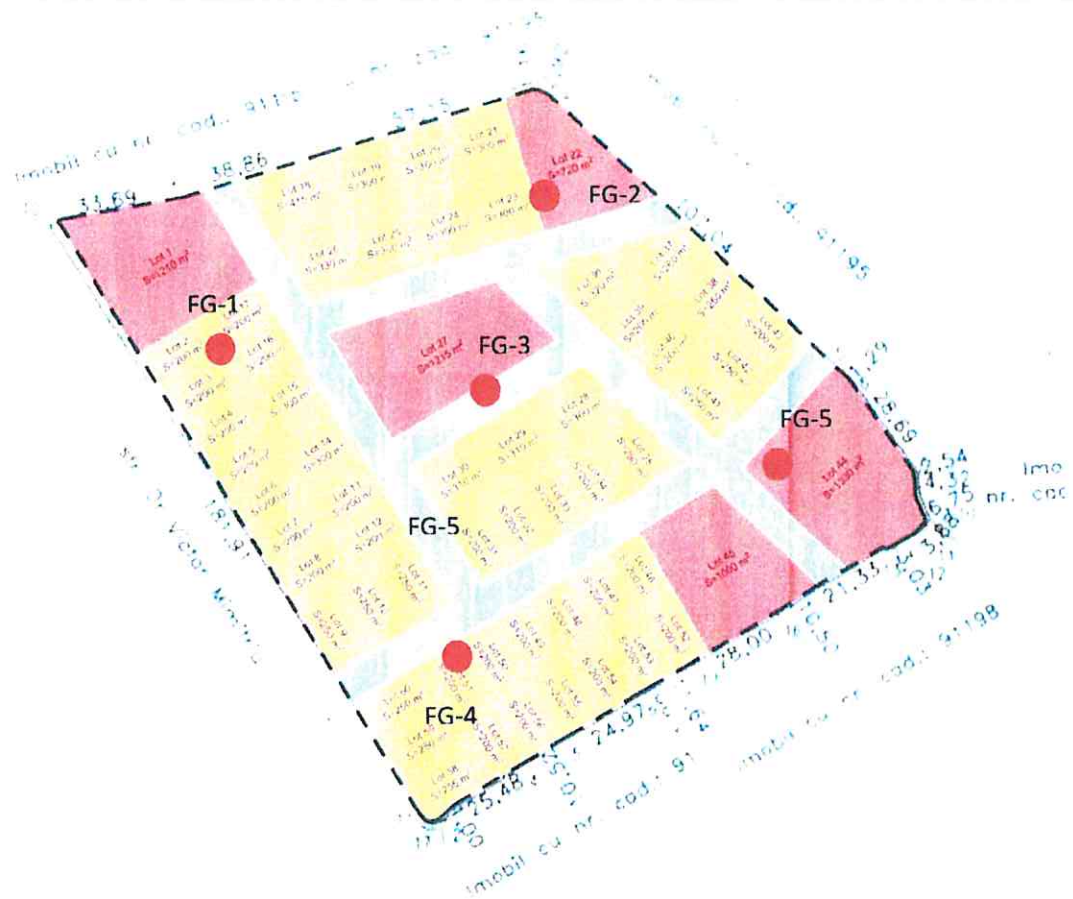
Se vor respecta normele de protecție a mediului și se vor evita infiltrațiile accidentale ale apelor reziduale în timpul construcțiilor și în perioada de exploatare normală. Acestea în vederea evitării infestării pânzei freatice cu substanțe nocive.

Pentru fiecare lot de teren pe care vor fi edificate construcții, se vor solicita studii geotehnice care vor determina în detaliu condițiile de fundare funcție de caracteristicile geotehnice ale terenului și a celor constructive ale acestora.

Întocmit,
ing. geol. Beșchea Marius



S. C. DONECAM S.R.L.



FG-1 - FG-5 FORAJE GEOTEHNICE

SC SOLTEST srl BRAILA

Laborator geotehnic de grad II-profil GTF

Autorizație Nr. 3907 / 02.09.2022

REZULTATE GEOTEHNICE FORAJ

F 1-3"

Lucrarea: LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII

DE DEPOZITARE ȘI RECREERE, STR. IURIE DĂRIE Nr. 2 / STR. STELA POPESCU Nr. 1, MUN. BRAILA

Beneficiar: SC DONE CAM SRL BRAILA

Data: decembrie 2023

Cota față de 0.00 foraj	Grosimea stratului	Adâncimea apei subterane	Stratificarea	DENUMIREA STRATULUI	☐ Borcan ☒ Stut ☒ Monolit			Compozitia granulometrica				Limitele Atterberg		Umiditatea	Indicele de plasticitate	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Compresibilitatea						Rezistența la forfecare		
					Numarul probelor	Adâncimea	Monolit	Argila	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Limita de curgere	Limita de frământare								W _L %	W _P %	I _P %	w %	I _C	γ	γ _d	n %	e
m	m	m		FORAJ F1		m		0.005	0.05	0.25	0.50	W _L %	W _P %	I _P %	w %	I _C	γ	γ _d	n %	e	S _r	M _{2,3} 10 ³ kPa	ε _{p2} %	ε _{p3} %	a _{v2,3} 10 ⁻² kPa	i _{m3} %	φ	c	
1.5	1.5		▲▲▲▲	Umpluturi heterogene neconsolidate	1	2		22	63	15		30.0	13.8	16.2	24.2	0.36													
2.5	1.0			Praf argilos loessoid cafeniu, plastic moale	2	3		16	62	12		29.6	13.5	16.1	25.8	0.24													
		3.2		Loess prăfos galben, plastic curgător.	3	4		15	62	13		29.4	14.1	15.3	26.0	0.22													
					4	5		14	70	16			28.5	14.0	14.5	26.5	0.14												
6.0	3.5				5	6		16	70	14			29.2	13.9	15.3	27.2	0.13												



[Signature]

Șef laborator: Ing. Diaconu Georgiana Adelina

Întocmit: Th. laborator Iuga Valentin

SC SOLTEST srl BRĂILA

Laborator geotehnic de grad II-profil GTF

Autorizație Nr. 3907 / 02.09.2022

REZULTATE GEOTEHNICE FORAJ

F 2-3"

Lucrarea: LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII

DE DEPOZITARE ȘI RECREERE, STR. IURIE DARIE Nr. 2 / STR. STELA POPESCU Nr. 1, MUN. BRĂILA

Beneficiar: SC DONE CAM SRL BRĂILA

Data: decembrie 2023

Cota fata de 0.00 foraj	Grosimea stratului	Adancimea apei subterane	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Borcan			Compozitia granulometrica	Limitele Atterberg		Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistenta	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele portor	Gradul de umiditate	Compresibilitatea						Rezistenia la forfecare				
					Numarul probelor	Adancimea	Monolit		Argila	Praf									Nisip fin	Nisip mediu	Limita de curgere	Limita de framtanare	Modul de deformare edometric	Tasarea specifica la 200 kPa	Tasarea specifica la 300 kPa	Coefficientul de compresibilitate	Tasarea specifica supl. la umezire	Unghiul de frecare intern	Coeziunea
m	m	m		FORAJ F2		m		0.005	0.05	0.25	0.50	w _L %	w _P %	I _P %	w %	I _C	γ	γ _d	n	e	S _r	M _{2,3} 10 ⁻³ kPa	ε _{p2} %	ε _{p3} %	a _{v2,3} 10 ⁻³ kPa	i _{m3} %	φ	c	
1.8	1.8			Umpluturi heterogene neconsolidate	1	2		24	67	9		31.3	14.7	16.6	25.6	0.34													
2.5	0.7			Praf argilos loessoid cafeniu, plastic moale	2	3		22	68	10		31.0	14.6	15.4	27.2	0.24													
				Loess praños galben, plastic curgător	3	4		19	69	12		29.4	14.0	15.4	27.2	0.14													
					4	5		16	71	13		29.0	13.8	15.2	27.3	0.11													
6.0	3.5				5	6		19	67	14		29.0	13.5	15.5	27.0	0.13													



Șef laborator: Ing. Diaconu Georgiana Adelina

Întocmit: Th. laborator Iuga Valentin

SC SOLTEST srl BRĂILA
 Laborator geotehnic de grad II-profil GTF
 Autorizație Nr. 3907 / 02 09 2022

REZULTATE GEOTEHNICE FORAJ
F 5-3"

Lucrarea: LOTIZARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, SPAȚII DE BIROURI, SERVICII, SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI RECREERE, STR. IURIE DARIE Nr. 2 / STR. STELA POPESCU Nr. 1. MUN. BRĂILA
 Beneficiar: SC DONE CAM SRL BRĂILA
 Data: decembrie 2023

Cota față de 0.00 foraj	Grosimea stratului	Adâncimea apei subterane	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Compozitia granulometrica			Limitele Atterberg			Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistență	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Compresibilitatea						Rezistența la forfecare	
					Argila	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Limita de curgere	Limita de frământare									w _L	w _P	I _P	w	I _c	γ	γ _d	n
m	m	m			0.005	0.05	0.25	0.50	w _L	w _P	I _P	w	I _c	γ	γ _d	n	e	S _r	M _{2,3}	ε _{p2}	ε _{p3}	a _{v2,3}	i _{m3}	φ	c	
1.2	1.2			Umpluturi heterogene neconsolidate																						
2.5	1.3			Praf argilos loessoid cafeniu, plastic moale	1	2	64	12	30.6	14.6	16.0	25.8	0.30													
				Loess prașos galben, plastic curgător	2	3	68	14	29.2	14.4	14.8	26.2	0.20													
					3	4	67	16	29.1	14.1	15.0	26.6	0.17													
					4	5	67	17	29.1	14.0	15.1	26.8	0.15													
6.0	3.5				5	6	66	18	28.8	13.5	15.3	26.2	0.17													





Șef laborator: Ing. Diaconu Georgiana Adelina

Întocmit: Th. laborator Iuga Valentin